# NĂNG LỰC THỰC HIỆN DỰ ÁN

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CÔNG NGHIỆP GIA ĐỊNH MIỀN BẮC

UBND TỈNH LẠNG SƠN
**SỞ XÂY DỰNG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

*Lạng Sơn, ngày 27 tháng 02 năm 2025*

# GIẤY PHÉP XÂY DỰNG
Số: 02/GPXD-SXD

1. Cấp cho: Công ty Cổ phần Đầu tư công nghiệp Gia Định Miền Bắc.

Địa chỉ: 122H/2 đường An Phú 13, khu phố 1B, phường An Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

2. Được phép xây dựng công trình Mương hở hoàn trả thuộc dự án Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1, huyện Hữu Lũng.

- Theo thiết kế: được phê duyệt tại Quyết định số 04/GĐMB-QĐ ngày 22/01/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư công nghiệp Gia Định Miền Bắc về việc phê duyệt Bản vẽ thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở Công trình hạ tầng kỹ thuật - Hệ thống thoát nước mưa: hạng mục Mương hở hoàn trả dự án: Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1, huyện Hữu Lũng.

- Do Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế Đại Tân lập.

- Chủ nhiệm thiết kế: KS. Hoàng Đại Toàn.

- Đơn vị thẩm tra thiết kế: Công ty TNHH Thương mại dịch vụ xây dựng AHD.

- Chủ nhiệm thẩm tra thiết kế: KS. Ngô Viết Thành.

- Gồm các nội dung sau:

+ Vị trí xây dựng: khu đất được xác định trong phạm vi tọa độ góc ranh giới như sau:

| Điểm định vị | Tọa độ Y | Tọa độ X | Điểm định vị | Tọa độ Y | Tọa độ X |
|---|---|---|---|---|---|
| MN.1 | 412928,725 | 2379720,262 | MN.17 | 412821,559 | 2379658,830 |
| MN.2 | 412926,866 | 2379719,524 | MN.18 | 412840,879 | 2379649,377 |
| MN.3 | 412924,703 | 2379717,142 | MN.19 | 412861,740 | 2379652,816 |
| MN.4 | 412907,534 | 2379694,600 | MN.20 | 412684,831 | 2379774,420 |
| MN.5 | 412896,440 | 2379685,016 | MN.21 | 412685,993 | 2379775,767 |
| MN.6 | 412909,222 | 2379670,891 | MN.22 | 412674,772 | 2379765,171 |
| MN.7 | 412921,380 | 2379681,337 | MN.23 | 412673,381 | 2379763,553 |
| MN.8 | 412933,041 | 2379696,647 | MN.24 | 412654,273 | 2379782,797 |
| MN.9 | 412935,934 | 2379702,097 | MN.25 | 412649,477 | 2379782,435 |
| MN.10 | 412873,649 | 2379664,004 | MN.26 | 412646,295 | 2379778,732 |
| MN.11 | 412886,175 | 2379650,161 | MN.27 | 412634,654 | 2379788,738 |
| MN.12 | 412872,761 | 2379637,584 | MN.28 | 412638,814 | 2379793,577 |
| MN.13 | 412839,702 | 2379630,724 | MN.29 | 412651,380 | 2379798,945 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| MN.14 | 412809,110 | 2379645,011 | MN.30 | 412664,280 | 2379794,436 |
| MN.15 | 412809,785 | 2379646,300 | MN.31 | 412902,864 | 2379677.918 |
| MN.16 | 412820,285 | 2379657,481 | MN.32 | 412879,877 | 2379657.119 |

Thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn được phê duyệt tại Quyết định số 6140/QĐ-UBND ngày 22/12/2023 của UBND huyện Hữu Lũng.

+ Hướng tuyến công trình: Công trình được xây dựng dọc theo suối, đoạn chảy qua phía Đông Nam khu đất thực hiện dự án, hướng tuyến công trình theo hướng dòng chảy của suối là hướng Đông Bắc - Tây Nam, chiều dài tuyến 376,32m.

+ Cốt xây dựng công trình: cốt đáy mương từ +20,40m đến +21,50m; cốt đỉnh mương từ +25,4m đến +26,54m.

*(có bản vẽ cấp giấy phép xây dựng kèm theo)*

3. Giấy tờ về quyền sử dụng đất: Quyết định số 883/QĐ-UBND ngày 16/5/2024 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư công nghiệp Gia Định Miền Bắc để thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1, huyện Hữu Lũng (đợt 1).

4. Giấy phép có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên thì phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng.

***Nơi nhận:***
- Công ty Cổ phần Đầu tư công nghiệp Gia Định Miền Bắc;
- UBND huyện Hữu Lũng;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, HTKT&VLXD.HTL

**KT. GIÁM ĐỐC**
**PHÓ GIÁM ĐỐC**

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH LẠNG SƠN

**Hà Vũ Khôi**

## CHỦ ĐẦU TƯ PHẢI THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY:

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liền kề.

2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.

3. Phải thông báo bằng văn bản về ngày khởi công cho cơ quan cấp phép xây dựng trước khi khởi công xây dựng công trình.

4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu theo quy định của pháp luật và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.

5. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung quy định tại khoản 1, Điều 98, Luật Xây dựng năm 2014 thì phải đề nghị Điều chỉnh giấy phép xây dựng và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép.

## ĐIỀU CHỈNH/GIA HẠN GIẤY PHÉP

1. Nội dung Điều chỉnh/gia hạn: .....
.....
.....
.....
.....

2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép:
.....
.....
.....

*Lạng Sơn, ngày tháng năm*

UBND TỈNH LẠNG SƠN
**SỞ XÂY DỰNG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

*Lạng Sơn, ngày 19 tháng 5 năm 2025*

# GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Số: 03/GPXD-SXD

**1. Cấp cho:** Công ty Cổ phần Đầu tư công nghiệp Gia Định Miền Bắc;

- Mã số doanh nghiệp: 3703044888 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp, đăng ký lần đầu ngày 16/3/2022, đăng ký thay đổi lần thứ 02 ngày 28/9/2022.

- Địa chỉ: số 122H/2, đường An Phú 13, khu phố 1B, phường An Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

**2. Được phép xây dựng công trình:** Hệ thống xử lý nước thải; thuộc dự án Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

2.1. Tổng số công trình: 01 công trình.

2.2. Theo thiết kế bản vẽ thi công xây dựng công trình: Hệ thống xử lý nước thải; thuộc dự án Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

2.2. Do Công ty TNHH Công nghệ môi trường Nông Lâm *(địa chỉ: lô O51, khu nhà Vạn Phúc 1, đường Quốc Lộ 13, phường Hiệp Bình Phước, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh)* lập.

2.3. Chủ nhiệm, chủ trì thiết kế bản vẽ thi công

- Chủ nhiệm thiết kế, chủ trì thiết kế kết cấu: Kỹ sư Châu Văn Thành.
- Chủ trì thiết kế kiến trúc: Kiến trúc sư Nguyễn Văn Nhẫn.
- Chủ trì thiết kế cấp nước, thoát nước: Kỹ sư Nguyễn Văn Tâm.
- Chủ trì thiết kế cơ điện công trình: Kỹ sư Nguyễn Thành Trung.

2.4. Đơn vị thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công: Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng ADH *(địa chỉ: số 6 Đề Thám, phường Cầu Ông Lãnh, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh)*.

2.5. Chủ trì thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công:

- Chủ trì thẩm tra thiết kế kiến trúc: Kiến trúc sư Cao Quang Tổng.
- Chủ trì thẩm tra thiết kế kết cấu: Kỹ sư Phạm Viết Tiến.
- Chủ trì thẩm tra thiết kế cấp nước, thoát nước: Kỹ sư Ngô Viết Thành.
- Chủ trì thẩm tra thiết kế cơ điện: Kỹ sư Nguyễn Tất Thảo.

2.6. Loại, cấp công trình: công trình hạ tầng kỹ thuật, cấp III.

2.7. Gồm các nội dung sau:

a) Thông tin về công trình

- Vị trí xây dựng: trong lô đất ký hiệu HT.02, thuộc quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1, huyện Hữu Lũng; tại xã Cai Kinh, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn. Diện tích khu đất được cấp phép xây dựng: 6.465,41 $m^2$.

- Công suất thiết kế: 2.400 $m^3$/ngày.đêm.

- Cốt xây dựng: +30,85m.

- Chỉ giới đường đỏ: trùng với mép vỉa hè tuyến đường giao thông nội bộ D1, N1 của dự án.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Phần tiếp giáp đường N1: chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 16m.

+ Phần tiếp giáp đường D1: chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 6m đối với khu vực cổng vào của khu vực hệ thống xử lý nước thải; đối với các khu vực còn lại chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 16m.

- Khoảng lùi:

+ Phần tiếp giáp đường N1: 16m.

+ Phần tiếp giáp đường D1: khoảng lùi 6m đối với khu vực cổng vào của khu vực hệ thống xử lý nước thải; khoảng lùi 16m đối với các khu vực còn lại.

- Mật độ xây dựng 57,4%.

- Hệ số sử dụng đất 0,57 lần.

b) Các hạng mục công trình xây dựng:

- Cụm nhà chức năng:

+ Vị trí công trình: phía Tây Nam lô đất ký hiệu HT.02.

+ Kích thước mặt bằng (24x5)m, diện tích xây dựng 120$m^2$.

+ Cốt nền xây dựng công trình: +0,20m.

+ Chiều cao công trình: 5,25m.

+ Số tầng: 01 tầng.

- Nhà bảo vệ:

+ Vị trí công trình: phía Tây Nam lô đất ký hiệu HT.02.

+ Kích thước mặt bằng (7,8x3,2)m, diện tích xây dựng 24,96 $m^2$.

+ Cốt nền xây dựng công trình: +0,20m.

+ Chiều cao công trình: 4,55m.

+ Số tầng: 01 tầng.

- Nhà để xe:

+ Vị trí công trình: phía Tây Nam lô đất ký hiệu HT.02.

+ Kích thước mặt bằng (3,2x8)m, tích xây dựng 25,6$m^2$.

+ Cốt nền xây dựng công trình: +0,2m.

+ Chiều cao công trình: 3,538m.

+ Số tầng: 01 tầng.

- Cụm nhà ép bùn, chứa máy phát điện:

+ Vị trí công trình: phía Tây lô đất ký hiệu HT.02.

+ Kích thước mặt bằng (25x8)m, diện tích xây dựng 200m$^2$.

+ Cốt nền xây dựng công trình: +0,20m.

+ Chiều cao công trình: 5,627m.

+ Số tầng: 01 tầng.

- Nhà quan trắc:

+ Vị trí công trình: phía Đông lô đất ký hiệu HT.02.

+ Kích thước mặt bằng (2,7x4,2)m, diện tích xây dựng 11,34 m$^2$.

+ Cốt nền xây dựng công trình: +0,20m.

+ Chiều cao công trình: 3,75m.

+ Số tầng: 01 tầng.

- Mương quan trắc:

+ Vị trí công trình: phía Đông lô đất ký hiệu HT.02.

+ Kích thước mặt bằng (1,5x5,5)m, diện tích xây dựng 8,25 m$^2$.

+ Cao độ đáy mương -1,5m, cao độ đỉnh thành mương +0,50m.

- Cụm bể xử lý nước thải:

+ Vị trí công trình: trung tâm lô đất ký hiệu HT.02.

+ Kích thước bể (45,2x27,6)m, diện tích xây dựng 1.247,52m$^2$.

Diện tích 2 thang bộ lên mặt bể 13m$^2$.

Kích thước ô chứa máy tách rác (5,0x1,9)m, diện tích ô chứa máy tách rác 9,5 m$^2$.

+ Bể bán ngầm: cao độ đáy bể -2,35 m, cao độ mặt bể + 3,00m.

- Hồ sự cố:

+ Vị trí công trình: phía Đông Bắc lô đất ký hiệu HT.02.

+ Kích thước mặt hồ (68x30,5)m, diện tích xây dựng 2.074 m$^2$.

+ Cao độ đáy hồ -2,30m, cao độ đỉnh hồ +0,50m.

- Hố thu gom nước thải đến:

+ Vị trí công trình: góc phía Nam lô đất ký hiệu HT.02.

+ Kích thước bể (5x5)m, diện tích xây dựng 25m$^2$.

+ Bể ngầm: cao độ đáy bể -5,65 m, cao độ mặt bể + 0,20m.

- Cổng chính kết hợp biển tên:

+ Vị trí: tại ranh giới phía Tây Nam lô đất ký hiệu HT.02

+ Cổng rộng 8m, trụ cổng tiết diện (0,4x0,4)m, cao 2,69m; cánh cổng mở trượt, bằng hệ khung thép cao 2,2m.

+ Biển tên rộng 4,6m; cao 2,2m.

- Hàng rào:

+ Vị trí: xung quanh ranh giới lô đất ký hiệu HT.02.

+ Tường rào thoáng bằng lưới thép mạ kẽm, cao 1,4 m, bổ trụ cách đều 3,2m.

- Sân, đường nội bộ, diện tích 353,6 $m^2$, có các lớp kết cấu từ trên xuống gồm: lớp bê tông xi măng mác 200, dày 15cm; lớp cấp phối đá dăm dày 20cm; lớp đất nền.

- Hành lang vận hành, diện tích 389,76$m^2$, có các lớp kết cấu từ trên xuống: bê tông xi măng mác 200, dày 10cm; lớp cấp phối đá dăm dày 10cm; lớp đất nền.

- Đấu nối thoát nước ra ngoài sau xử lý: thoát trực tiếp ra tuyến cống thoát nước chung của dự án (phía Đông Nam lô đất ký hiệu HT.02).

- Đấu nối cấp điện: tại Trạm biến áp 560KVA của dự án, phía Tây lô đất ký hiệu HT.02).

**3. Giấy tờ về quyền sử dụng đất**

Quyết định số 2032/QĐ-UBND ngày 20/11/2024 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc cho Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp Gia Định Miền Bắc thuê đất tại xã Hồ Sơn và xã Cai Kinh, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn, tổng diện tích đất cho thuê là 737.597,7 $m^2$ (trong đó: diện tích tại xã Hồ Sơn là 449.309$m^2$, diện tích tại xã Cai Kinh là 288.288,7 $m^2$).

**4.** Giấy phép có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên thì phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng.

**KT. GIÁM ĐỐC**
**PHÓ GIÁM ĐỐC**

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH LẠNG SƠN

**Hà Vũ Khôi**

***Nơi nhận:***
- Công ty CP Đầu tư CN Gia Định Miền Bắc;
- UBND huyện Hữu Lũng;
- TTHCC;
- Lãnh đạo Sở;
- Các phòng chuyên môn;
- Lưu: VT, QLXD(ĐHN).

**CHỦ ĐẦU TƯ PHẢI THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY:**

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liền kề.

2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.

3. Thực hiện thông báo khởi công xây dựng công trình theo quy định.

4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu theo quy định của pháp luật và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định

5. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 thì phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép.

**ĐIỀU CHỈNH/GIA HẠN GIẤY PHÉP**

1. Nội dung điều chỉnh/gia hạn:.....
2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép: .....

*....., ngày..... tháng..... năm.....*

**CƠ QUAN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**

*(Ký tên, đóng dấu)*

UBND TỈNH LẠNG SƠN
**SỞ XÂY DỰNG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

*Lạng Sơn, ngày 24 tháng 6 năm 2025*

# GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Số: 05/GPXD-SXD

**1. Cấp cho:** Công ty Cổ phần Đầu tư công nghiệp Gia Định Miền Bắc

- Mã số doanh nghiệp: 3703044888 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp, đăng ký lần đầu ngày 16/3/2022, đăng ký thay đổi lần thứ 02 ngày 28/9/2022.

- Địa chỉ: số 122H/2, đường An Phú 13, khu phố 1B, phường An Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

**2. Được phép xây dựng công trình:** Nhà văn phòng, cổng chào, nhà bảo vệ; thuộc dự án Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

2.1. Tổng số công trình: 03 công trình.

2.2. Theo thiết kế bản vẽ thi công xây dựng công trình: Nhà văn phòng, cổng chào, nhà bảo vệ thuộc dự án Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

2.3. Do Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế Đại Tân. Mã số chứng chỉ năng lực/hành nghề: CAM-00002798 cấp ngày 21/6/2022 *(địa chỉ: Số 73, đường Trần Văn Bĩnh, Phường 5, Thành phố Cà Mau, Tỉnh Cà Mau, Việt Nam)* lập.

2.4. Chủ nhiệm, chủ trì thiết kế bản vẽ thi công

- Chủ nhiệm thiết kế, chủ trì thiết kế kết cấu: Kỹ sư Châu Văn Thành.
- Chủ trì thiết kế kiến trúc: Kiến trúc sư Nguyễn Văn Nhẫn.
- Chủ trì thiết kế cấp nước, thoát nước: Kỹ sư Bùi Quốc Nhật.
- Chủ trì thiết kế cơ - điện công trình: Kỹ sư Trương Thành Trường.

2.5. Đơn vị thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công: Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Đô Thị Mới *(địa chỉ: Số 44 Đường N25, Khu phố 1, Phường Phú Tân, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam).*

2.6. Chủ trì thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công:

- Chủ trì thẩm tra thiết kế kiến trúc: Kiến trúc sư Hoàng Giao Hưởng.
- Chủ trì thẩm tra thiết kế kết cấu: Kỹ sư Nguyễn Thị Huyền An.
- Chủ trì thẩm tra thiết kế cấp nước, thoát nước: Kỹ sư Vũ Thị Giang.
- Chủ trì thẩm tra thiết kế cơ điện: Kỹ sư Bùi Văn Thái.

2.7. Gồm các nội dung sau:

a) Công trình số 1: Nhà văn phòng

- Loại, cấp công trình: công trình dân dụng, cấp III.

- Vị trí xây dựng: Trong lô đất ký hiệu HCDV.01, thuộc quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1, huyện Hữu Lũng; tại xã Cai Kinh, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn. Diện tích lô đất được cấp phép xây dựng: 1.150m$^2$.

- Cốt xây dựng: +30,05m.

- Khoảng lùi: 6m đối với phần tiếp giáp đường N1 và D1.

- Mật độ xây dựng 31,2%; Hệ số sử dụng đất: 1,04 lần.

- Chỉ giới đường đỏ: trùng với mép vỉa hè tuyến đường giao thông nội bộ D1, N1 của dự án.

- Chỉ giới xây dựng: phần tiếp giáp đường N1, D1 chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 6m.

- Diện tích xây dựng tầng 1: 359m$^2$.

- Tổng diện tích sàn: 1.200,15m$^2$.

- Chiều cao công trình: 16,5 m.

- Số tầng: 04 tầng.

b) Công trình số 2: Cổng chào

- Loại, cấp công trình: công trình dân dụng, cấp III.

- Vị trí xây dựng: tại đầu tuyến đường giao thông chính D1 dẫn vào cụm công nghiệp, trụ cổng 02 bên bố trí trên vỉa hè, trụ giữa bố trí trên giải phân cách đường giao thông.

- Cốt xây dựng: +29,25m.

- Chiều cao công trình: 8,5 m.

c) Công trình số 3: Nhà bảo vệ

- Loại, cấp công trình: công trình dân dụng, cấp IV.

- Vị trí xây dựng: bố trí trên giải phân cách tại vị trí đầu tuyến đường giao thông chính D1 dẫn vào cụm công nghiệp *(phía trước trụ giữa của công trình cổng chào)*.

- Cốt xây dựng: +29,25m.

- Diện tích xây dựng, tổng diện tích sàn: 12,4m$^2$.

- Chiều cao công trình: 3,4 m.

- Số tầng: 01 tầng.

**3. Giấy tờ về quyền sử dụng đất**

Quyết định số 2032/QĐ-UBND ngày 20/11/2024 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc cho Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp Gia Định Miền Bắc thuê đất tại xã Hồ Sơn và xã Cai Kinh, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn, tổng diện

tích đất cho thuê là 737.597,7m$^2$ *(trong đó: diện tích tại xã Hồ Sơn là 449.309m$^2$, diện tích tại xã Cai Kinh là 288.288,7m$^2$).*

**4.** Giấy phép có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên thì phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng.

**KT. GIÁM ĐỐC**
**PHÓ GIÁM ĐỐC**

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH LẠNG SƠN

**Hà Vũ Khôi**

***Nơi nhận:***
- Công ty CP Đầu tư CN Gia Định Miền Bắc;
- UBND huyện Hữu Lũng;
- UBND xã Cai Kinh;
- Trung tâm TTHCC;
- Lãnh đạo Sở;
- Các phòng chuyên môn;
- Lưu: VT, QLXD(ĐHN).

## CHỦ ĐẦU TƯ PHẢI THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY:

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liền kề.

2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.

3. Thực hiện thông báo khởi công xây dựng công trình theo quy định.

4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu theo quy định của pháp luật và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định

5. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 thì phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép.

## ĐIỀU CHỈNH/GIA HẠN GIẤY PHÉP

1. Nội dung điều chỉnh/gia hạn:.....

2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép: .....

*....., ngày..... tháng..... năm.....*

**CƠ QUAN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**

*(Ký tên, đóng dấu)*

UBND TỈNH LẠNG SƠN
**SỞ XÂY DỰNG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

*Lạng Sơn, ngày 30 tháng 6 năm 2025*

# GIẤY PHÉP XÂY DỰNG
Số: 06 /GPXD-SXD

**1. Cấp cho:** Công ty cổ phần Đầu tư công nghiệp Gia Định Miền Bắc

- Mã số doanh nghiệp: 3703044888 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp, đăng ký lần đầu ngày 16/3/2022, đăng ký thay đổi lần thứ 02 ngày 28/9/2022.

- Địa chỉ: số 122H/2, đường An Phú 13, khu phố 1B, phường An Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

**2. Được phép xây dựng công trình:** Cụm công trình xử lý nước sinh hoạt (không bao gồm tuyến ống cấp nước, công trình khai thác nước); thuộc dự án Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

2.1. Tổng số công trình: 01 công trình.

2.2. Theo thiết kế bản vẽ thi công xây dựng công trình: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật; thuộc dự án Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

2.2. Do Công ty cổ phần Tư vấn thiết kế Đại Tân lập.

- Chủ nhiệm thiết kế: Kỹ sư Hoàng Đại Toàn.
- Chủ trì thiết kế kết cấu: Kỹ sư Nguyễn Tiến Đạt.
- Chủ trì thiết kế kiến trúc: Kiến trúc sư Lê Thanh Minh.
- Chủ trì thiết kế cơ - điện công trình: Kỹ sư Mai Thị Ngoan.
- Chủ trì thiết cấp, thoát nước công trình: Kỹ sư Lê Thị Thủy.

2.3. Đơn vị thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công: Công ty TNHH Thương mại dịch vụ xây dựng AHD.

- Chủ trì thẩm tra thiết kế kiến trúc: Kiến trúc sư Cao Quang Tổng.
- Chủ trì thẩm tra thiết kế kết cấu: Kỹ sư Phạm Viết Tiến.
- Chủ trì thẩm tra thiết kế cấp nước, thoát nước: Kỹ Sư Ngô Viết Thành.
- Chủ trì thẩm tra thiết kế cơ điện: Kỹ sư Nguyễn Tất Thảo.

2.4. Loại, cấp công trình: Công trình hạ tầng kỹ thuật (cấp nước), cấp III.

2.5. Gồm các nội dung sau:

a) Thông tin về công trình

- Vị trí xây dựng: trong lô đất ký hiệu HT.01, thuộc quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1, huyện Hữu Lũng; thuộc địa phận xã Hữu Lũng (sau sắp xếp chính quyền 02 cấp), huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn; diện tích khu đất cấp phép xây dựng 3.008m$^2$.

- Chỉ giới đường đỏ: trùng với mép vỉa hè tuyến đường giao thông nội bộ D1 của dự án.

- Chỉ giới xây dựng: phần tiếp giáp đường D1: chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 6m.

- Khoảng lùi: 6m đối với phần tiếp giáp đường D1.

b) Các hạng mục công trình xây dựng:

- Nhà điều hành:

+ Vị trí công trình: phía Đông Bắc lô đất HT.01.

+ Kích thước mặt bằng (5,22x7,52)m, diện tích xây dựng 39,3m$^2$.

+ Cốt nền xây dựng công trình: +0.30m.

+ Chiều cao công trình: 4,3m.

+ Số tầng: 01 tầng.

- Nhà bảo vệ:

+ Vị trí công trình: phía Tây Nam lô đất HT.01.

+ Kích thước mặt bằng (7,8x3,2)m, diện tích xây dựng: 24,96m$^2$.

+ Chiều cao công trình: 4,4m.

+ Cốt nền xây dựng công trình: +0.30m.

+ Số tầng: 01 tầng.

- Nhà xe:

+ Vị trí công trình: phía Tây Nam lô đất HT.01.

+ Kích thước mặt bằng (3,2x8)m, diện tích xây dựng: 25,6m$^2$.

+ Chiều cao công trình: 3,538m.

+ Cốt nền xây dựng công trình: +0.2m.

+ Số tầng: 01 tầng.

- Bể chứa nước, kết hợp nhà chứa máy bơm sinh hoạt:

+ Vị trí công trình: trung tâm lô đất HT.01

+ Kích thước mặt bằng (17,9x39,1)m, diện tích xây dựng 580,3m$^2$.

+ Cốt xây dựng đáy bể -2.00m; cốt xây dựng mặt bể: + 2.75m.

+ Chiều cao công trình: 2,75m.

- Nhà chứa bơm PCCC:

+ Vị trí công trình: trung tâm lô đất HT.01.

+ Kích thước mặt bằng (5,62x7,22)m, diện tích xây dựng 40,6m$^2$.

+ Cốt nền xây dựng công trình: +0.20m.

+ Chiều cao công trình: 4,2m.

+ Số tầng: 01 tầng.

- Bể lắng:

+ Vị trí công trình: phía Đông Bắc lô đất HT.01.

+ Kích thước mặt bằng (8,4x8,6)m, diện tích xây dựng: 63,6 $m^2$.

+ Cốt xây dựng đáy bể + 0.20 m, cốt xây dựng mặt bể +5.20m.

+ Chiều cao công trình: 5,3m.

- Bể chứa bùn:

+ Vị trí công trình: phía Đông Bắc lô đất ký hiệu HT.01.

+ Kích thước mặt bằng (6x16)m, diện tích xây dựng: 96$m^2$.

+ Cốt xây dựng đáy bể -2.70m, cốt xây dựng đáy bể mặt bể +0.30m.

+ Chiều cao công trình: 0,3m.

- Nhà đặt máy ép bùn:

+ Vị trí công trình: đặt trên bể chứa bùn.

+ Kích thước mặt bằng (4,02 x 7,51)m, diện tích xây dựng: 30,2$m^2$.

+ Cốt nền xây dựng công trình: +0,35 m.

+ Chiều cao công trình: 4,0m (so với mặt trên bể chứa bùn).

+ Số tầng: 01 tầng.

- Nhà hóa chất:

+ Vị trí công trình: đặt trên bể chứa bùn.

+ Kích thước mặt bằng (3,02x4,02)m, diện tích xây dựng: 12,1$m^2$.

+ Chiều cao công trình: 4,0 m (so với mặt trên bể chứa bùn).

+ Cốt nền xây dựng công trình: +0,35m.

+ Số tầng: 01 tầng.

- Cổng chính kết hợp biển tên:

+ Vị trí công trình: phía Tây Nam lô đất ký hiệu HT.01.

+ Cổng rộng 6m, trụ cổng tiết diện (0,4x0,4)m, cao 2,69m; cánh cổng mở trượt, bằng mô tơ điện, cổng phụ rộng 1,1m.

+ Biển tên rộng 4,6m; cao 2,2m.

- Hàng rào:

+ Vị trí: xung qunh ranh giới lô đất ký hiệu HT.01.

+ Tường rào thoáng bằng lưới thép mạ kẽm, cao 1,4 m, bổ trụ cách đều 3,2m.

- Sân đường bê tông, bãi đỗ xe 1.078 $m^2$, có các lớp kết cấu từ trên xuống gồm: lớp bê tông xi măng mác 250 dày 20cm, lớp đất nền.

**3. Giấy tờ về quyền sử dụng đất**

Quyết định số 2032/QĐ-UBND ngày 20/11/2024 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc cho Công ty cổ phần Đầu tư công nghiệp Gia Định Miền Bắc thuê đất tại xã Hồ Sơn và xã Cai Kinh (trước khi sắp xếp chính quyền 02 cấp), huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn, tổng diện tích đất cho thuê là 737.597,7 $m^2$*(trong đó: diện tích tại xã Hồ Sơn là 449.309m2, diện tích tại xã Cai Kinh là 288.288,7 $m^2$)*.

**4.** Giấy phép có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên thì phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng.

**KT. GIÁM ĐỐC**
**PHÓ GIÁM ĐỐC**

***Nơi nhận:***
- Công ty CP ĐTCN Gia Định Miền Bắc;
- Sở NNMT, Công thương;
- UBND các xã: Hữu Lũng, Cai Kinh;
- Trung tâm TTHC;
- Lãnh đạo Sở;
- Các phòng chuyên môn;
- Lưu: VT, QLXD(VTA).

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH LẠNG SƠN

**Trần Văn Vương**

**CHỦ ĐẦU TƯ PHẢI THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY:**

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liền kề.

2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.

3. Thực hiện thông báo khởi công xây dựng công trình theo quy định.

4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu theo quy định của pháp luật và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định

5. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 thì phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép.

**ĐIỀU CHỈNH/GIA HẠN GIẤY PHÉP**

1. Nội dung điều chỉnh/gia hạn:.....

2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép: .....

*....., ngày..... tháng..... năm.....*

**CƠ QUAN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**

*(Ký tên, đóng dấu)*

UBND TỈNH LẠNG SƠN
**SỞ XÂY DỰNG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

*Lạng Sơn, ngày 30 tháng 6 năm 2025*

# GIẤY PHÉP XÂY DỰNG
Số: 07 /GPXD-SXD

**1. Cấp cho:** Công ty Cổ phần Đầu tư công nghiệp Gia Định Miền Bắc

- Mã số doanh nghiệp: 3703044888 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp, đăng ký lần đầu ngày 16/3/2022, đăng ký thay đổi lần thứ 02 ngày 28/9/2022.

- Địa chỉ: số 122H/2, đường An Phú 13, phường An Phú, tỉnh Bình Dương.

**2. Được phép xây dựng công trình:** Hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông; các tuyến cấp nước sinh hoạt và phòng cháy chưa cháy, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện chiếu sáng); thuộc dự án Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1, huyện Hữu Lũng.

2.1. Tổng số công trình: 05 công trình.

2.2. Theo thiết kế bản vẽ thi công xây dựng công trình: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật; thuộc dự án Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1, huyện Hữu Lũng.

2.3. Do Công ty cổ phần Tư vấn thiết kế Đại Tân lập.

- Chủ trì thiết kế giao thông: Kỹ sư Trần Viết Khánh.

- Chủ trì thiết kế cơ điện công trình: Kỹ sư Phạm Văn Hải.

- Chủ nhiệm và chủ trì thiết kế cấp, thoát nước: Kỹ sư Hoàng Đại Toàn.

2.4. Đơn vị thẩm tra thiết kế: Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ xây dựng AHD

- Chủ trì thẩm tra thiết kế công trình giao thông: Kỹ sư Đặng Quang Hiển.

- Chủ trì thẩm tra thiết kế cấp, thoát nước: Kỹ sư Ngô Viết Thành.

- Chủ trì thẩm tra thiết kế cơ điện công trình: Kỹ sư Nguyễn Tất Thảo.

2.5. Loại, cấp công trình: Công trình Hạ tầng kỹ thuật, cấp II.

2.6. Gồm các nội dung sau:

2.6.1. Phạm vi, ranh giới cấp phép xây dựng

- Diện tích khu đất cấp phép xây dựng 737.597,7m$^2$.

- Các công trình cấp phép xây dựng nằm trong ranh giới khu đất thuộc quy hoạch xây dựng chi tiết 1/500 dự án Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn được UBND huyện Hữu Lũng phê duyệt tại Quyết định số 6140/QĐ-UBND ngày 23/12/2023; được giới hạn bởi hệ tọa độ (X;Y) cụ thể như sau:

| TT | Tên điểm | TỌA ĐỘ RANH GIỚI | |
|---|---|---|---|
| | | X(m) | Y(m) |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | M1 | 2380826.753 | 412010.575 |
| 2 | M2 | 2380498.505 | 411602.089 |
| 3 | M3 | 2380295.395 | 411497.718 |
| 4 | M4 | 2379755.316 | 412128.046 |
| 5 | M5 | 2380022.833 | 412362.307 |
| 6 | M6 | 2379603.020 | 412850.719 |
| 7 | M7 | 2379603.800 | 412854.200 |
| 8 | M8 | 2379613.800 | 412879.500 |
| 9 | M9 | 2379622.400 | 412891.100 |
| 10 | M10 | 2379636.800 | 412906.400 |
| 11 | M11 | 2379648.200 | 412921.000 |
| 12 | M12 | 2379658.100 | 412934.000 |
| 13 | M13 | 2379671.433 | 412948.106 |
| 14 | M14 | 2379686.883 | 412941.973 |
| 15 | M15 | 2379747.470 | 412917.926 |
| 16 | M16 | 2379767.418 | 412968.884 |

2.6.2. Các công trình cấp phép xây dựng

a) Công trình giao thông:

- Vị trí công trình: các tuyến đường giao thông được bố trí xen kẽ giữa các lô đất công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật, hành chính dịch vụ và cây xanh cảnh quan.

- Hệ thống giao thông gồm 06 tuyến đường, cụ thể theo bảng sau:

| STT | Tên đường | Hướng tuyến công trình | Chiều dài (m) | Chiều rộng (m) | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Lòng Đường | Phân cách | Vỉa hè | Bề rộng nền đường |
| 1 | D1 | Tây Bắc - Đông Nam | 1389,68 | 8,5x2 | 2 | 6x2 | 31,0 |
| 2 | D2 | Tây Bắc - Đông Nam | 297,12 | 4x2 | 0 | 1x2 | 10,0 |
| 3 | D3 | Tây Bắc - Đông Nam | 652,50 | 12,5 | 0 | 5x2 | 22,5 |
| 4 | N1 | Đông Bắc - Tây Nam | 124,50 | 8,5x2 | 2 | 6x2 | 31,0 |
| 5 | N2 | Đông Bắc - Tây Nam | 640,22 | 12,5 | 0 | 5x2 | 22,5 |
| 6 | N3 | Đông Bắc - Tây Nam | 723,52 | 12,5 | 0 | 5x2 | 22,5 |
| Tổng cộng: | | | **3827,54** | | | | |

Trong đó:

- Đoạn tuyến D2: mặt đường thiết kế dốc 2 mái, độ dốc ngang i=2%, hè dốc về mép vỉa hè, độ dốc hè i=1,5%, vận tốc thiết kế 20 km/h, Eyc ≥ 120Mpa; kết cấu từ trên xuống dưới gồm: bê tông nhựa chặt (BTNC 9.5) dày 4cm, tưới nhựa dính bám tiêu chuẩn nhựa 0.5kg/m², bê tông nhựa chặt (BTNC12.5) dày 6cm, tưới nhựa thấm bám tiêu chuẩn nhựa 1.0kg/m², cấp phối đá dăm loại I dày 18cm, đất nền lu lèn đầm chặt K≥0,95.

- Các đoạn tuyến D1, D3, N1, N2, N3: mặt đường thiết kế dốc 2 mái, độ dốc ngang i=2%, hè dốc về mép vỉa hè, độ dốc hè i=1,5%, vận tốc thiết kế 40 km/h, Eyc ≥ 155Mpa; kết cấu từ trên xuống dưới gồm: bê tông nhựa chặt (BTNC 9.5) dày 4cm, tưới nhựa dính bám tiêu chuẩn nhựa 0.5kg/m², bê tông nhựa chặt (BTNC19) dày 6cm, tưới nhựa thấm bám tiêu chuẩn nhựa 1.0kg/m², cấp phối đá dăm loại I dày 15cm; cấp phối đá dăm loại II dày 18cm, đất nền lu lèn đầm chặt K≥0,95).

- Cao độ mặt đường: lớn nhất +48,68m tại tuyến đường D2 phía Đông Bắc khu đất; thấp nhất +28,50m tại các tuyến đường D1 phía Đông Nam khu đất cấp phép xây dựng.

c) Công trình thoát nước mưa:

- Vị trí, hướng tuyến công trình: hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng độc lập; điểm đầu tại các hố ga thu nước bố trí dưới vỉa hè và mép lòng đường hệ thống giao thông nội bộ; hệ thống thoát nước mưa được thiết kế mạng vòng khép kín kết hợp mạng nhánh, bố trí đi ngầm dọc theo vỉa hè và mép lòng đường hệ thống giao thông nội bộ; điểm cuối thoát nước được thu gom vào tuyến mương hở hoàn trả của dự án.

Hệ thống tuyến thoát nước mưa sử dụng cống tròn bê tông cốt thép đường kính d=(600, 800, 1.000, 1.200, 1.500, 1.800)mm; tổng chiều dài tuyến 6.176,02m, trong đó: cống D600mm dài 1.343,41m, cống D800mm dài 677,87m, cống D1.000mm dài 1.096,69m, cống D1.200mm dài 801,32m, cống 1.500mm dài 1.366,3m, cống 1.800mm dài 622,51m và các hố ga thu nước.

- Chiều sâu đáy cống từ 1,25m tới 4,13m, chiều sâu đáy hố ga từ 1,55m tới 4,53m so với mặt đường, vỉa hè. Cao trình đỉnh các đoạn tuyến mương chôn cống, hố ga: thấp nhất +29,08 m, cao nhất +40,68m.

d) Công trình thu gom nước thải

- Vị trí, hướng tuyến công trình: hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng độc lập; điểm đầu tại các hố ga chờ đấu nối thu nước từ các công trình theo các lô đất quy hoạch; điểm cuối nước thải được thu gom về cụm công trình xử lý nước thải của dự án công suất 2.400m³/ngày đêm bố trí tạm tại lô đất HT.02 theo quy hoạch; hệ thống tuyến ống thoát nước thải được bố trí ngầm dọc theo vỉa hè hệ thống giao thông nội bộ.

Hệ thống tuyến ống thoát nước thải dùng ống HDPE gân xoắn có đường kính d=(300, 400)mm, tổng chiều dài tuyến 5.165,38m, trong đó ống D300mm dài 4.045,57m, ống D400mm dài 949,58m và các hố ga thu nước.

- Chiều sâu đáy ống từ 0,78m tới 2,18m so với mặt vỉa hè; cao trình các đoạn tuyến mương chôn ống, hố ga: thấp nhất +29,36m, cao nhất +40,95m.

đ) Công trình cấp nước sinh hoạt và phòng cháy, chữa cháy:

- Vị trí, hướng tuyến công trình: nước sinh hoạt kết hợp phòng cháy, chữa cháy cấp cho dự án được đấu nối từ cụm công trình xử lý cấp nước sinh hoạt của dự án, đặt tại lô đất ký hiệu HT.01 thuộc quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1, huyện Hữu Lũng; hệ thống cấp nước được thiết kế mạng vòng khép kín kết hợp mạng nhánh, bố trí ngầm dọc theo vỉa hè hệ thống đường giao thông nội bộ; tuyến ống cấp nước sử dụng ống nhựa HDPE tổng chiều dài 5.954,94m, trong đó: ống D110mm dài 392,39m, ống D160mm dài 5.275,57m, D200 dài 286,98m.

- Độ sâu đặt ống từ -1.0m đến -0.7m so với mặt vỉa hè.

- Các trụ cứu hỏa được bố trí trên mặt vỉa hè, dọc theo tuyến ống cấp nước phân phối đường kính D110mm với khoảng cách các trụ từ 108m đến 150m.

e) Công trình cấp điện chiếu sáng:

- Vị trí, hướng tuyến công trình: điểm đầu cấp điện tại tủ điều khiển chiếu sáng kí hiệu TDCS-01 bố trí tại 03 trạm biến áp 560kVA), điểm cuối tại các cột đèn; tuyến dây cấp điện sử dụng cáp ngầm CXV/DSTA/PVC (4x25)$mm^2$ dài 1420m, cáp CXV/DSTA/P (4x16)$mm^2$ dài 1412m, cáp CXV/DSTA/PVC (4x10)$mm^2$ dài 5.125m và dây đồng trần C10 dài 1.271m; hệ thống cáp được luồn trong ống nhựa HDPE gân xoắn D65/50, bố trí đi ngầm dọc theo vỉa hè hệ thống đường giao thông nội bộ, trong đó:

- Độ sâu chôn cáp: từ -0.70m đến - 0.50m so với mặt vỉa hè.

- Cột điện cao áp chiếu sáng dạng cần đơn và cần đôi, loại cao 2m, cần đèn vươn xa 1,5m.

3. Giấy tờ về đất đai: Quyết định số 2032/QĐ-UBND ngày 20/11/2024 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc cho Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp Gia Định Miền Bắc thuê đất tại xã Hồ Sơn và xã Cai Kinh, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn, tổng diện tích đất cho thuê là 737.597,7$m^2$ (trong đó: diện tích tại xã Hồ Sơn là 449.309$m^2$, diện tích tại xã Cai Kinh là 288.288,7$m^2$).

4. Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên thì phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng.

**KT. GIÁM ĐỐC**
**PHÓ GIÁM ĐỐC**

***Nơi nhận:***
- Công ty CP ĐTCN Gia Định Miền Bắc;
- UBND huyện Hữu Lũng;
- Sở Công thương;
- Trung tâm TTHCC;
- Lãnh đạo Sở;
- Các phòng chuyên môn;
- Lưu: VT, QLXD(ĐHN).

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH LẠNG SƠN

**Trần Văn Vương**

**CHỦ ĐẦU TƯ PHẢI THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY:**

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liền kề.

2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.

3. Thực hiện thông báo khởi công xây dựng công trình theo quy định.

4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu theo quy định của pháp luật và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định

5. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 thì phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép.

**ĐIỀU CHỈNH/GIA HẠN GIẤY PHÉP**

1. Nội dung điều chỉnh/gia hạn:.....

2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép: .....

*....., ngày..... tháng..... năm.....*

**CƠ QUAN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**

*(Ký tên, đóng dấu)*

UBND TỈNH LẠNG SƠN
SỞ XÂY DỰNG

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

*Lạng Sơn, ngày 30 tháng 6 năm 2025*

# GIẤY PHÉP XÂY DỰNG
Số: 08/GPXD-SXD

**1. Cấp cho:** Công ty cổ phần Đầu tư công nghiệp Gia Định Miền Bắc;

- Mã số doanh nghiệp: 3703044888 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp, đăng ký lần đầu ngày 16/3/2022, đăng ký thay đổi lần thứ 02 ngày 28/9/2022.

- Địa chỉ: số 122H/2, đường An Phú 13, khu phố 1B, phường An Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

**2. Được phép xây dựng công trình**: Tuyến đường dây cấp điện 35kv và trạm biến áp; thuộc dự án Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1, huyện Hữu Lũng.

2.1. Tổng số công trình: 01 công trình.

2.2. Theo thiết kế bản vẽ thi công xây dựng công trình: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật; thuộc dự án Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

2.3. Do Công ty TNHH Tư vấn đầu tư Điện 1 lập.

- Chủ nhiệm thiết kế: Kỹ sư Đào Ngọc Tú

- Chủ trì thiết kế: Kỹ sư Nguyễn Trọng Hiệp

2.4 Đơn vị thẩm tra thiết kế: Công ty cổ phần Kỹ thuật và Thương mại VINACENTECH

- Chủ trì thẩm tra thiết kế: Kỹ Sư Nguyễn Hoài Vũ.

2.5. Loại, cấp công trình: Công trình công nghiệp năng lượng, cấp III.

2.6. Gồm các nội dung sau:

a) Tuyến đường dây 35Kv cấp điện chính, dài 4.582m

- Vị trí xây dựng: điểm đầu tại cột điện 56-2 điểm cuối tại Trạm biến áp 560kv thuộc ô đất P.01 của dự án.

- Hướng tuyến công trình: tuyến đường dây đi nổi trên các cột điện, dọc theo đường giao thông nội bộ của dự án, hướng Tây Bắc - Đông Nam.

- Cốt xây dựng: từ +30 m đến +40.64m.

- Cột điện sử dụng cột PC.I.20-190, cáp dẫn điện bằng cáp nhôm ACSR-120/19 và ACSR-185/24.

b) Tuyến đường dây 35kV dự phòng, dài 135m

- Vị trí xây dựng: điểm đầu tại cột 102-6, điểm cuối tại cột 25 HS – NR Trạm biến áp 560kv của dự án thuộc ô đất P.01.

- Hướng tuyến công trình: tuyến đường dây đi đi nổi trên các cột điện, dọc theo đường nội bộ hướng Tây Nam - Đông Bắc

- Cốt xây dựng: +28.9m đến + 30, 00 m.

- Cột điện sử dụng cột PC.I.20-190, cáp dẫn điện bằng cáp nhôm ACSR-185/24.

c) Trạm biến áp (03 trạm công suất 560kVA)

- Vị trí xây dựng: tại các ô đất ký hiệu P.01, P.02 và HT.01-02 thuộc quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1, huyện Hữu Lũng; tại xã Hồ Sơn, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

- Kiểu trạm treo bố trí trên 02 cột bê tông ly tâm cách nhau 3m, cao 16m, móng bê tông xi măng mác 150, kích thước (1,6x2,2)m, đáy móng sâu -2,0m so với cốt xây dựng.

- Cốt xây dựng Trạm biến áp tại ô đất ký hiệu P.01: +30,00 m.

- Cốt xây dựng Trạm biến áp tại ô đất ký hiệu P.02: +39,96m.

- Cốt xây dựng Trạm biến áp tại ô đất ký hiệu HT.01-02: +31,35m.

3. Giấy tờ về đất đai: Quyết định số 2032/QĐ-UBND ngày 20/11/2024 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc cho Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp Gia Định Miền Bắc thuê đất tại xã Hồ Sơn và xã Cai Kinh, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn, tổng diện tích đất cho thuê là 737.597,7 $m^2$ (trong đó: diện tích tại xã Hồ Sơn là 449.309$m^2$, diện tích tại xã Cai Kinh là 288.288,7 $m^2$).

4. Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên thì phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng.

**KT. GIÁM ĐỐC**
**PHÓ GIÁM ĐỐC**

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH LẠNG SƠN

**Trần văn Vương**

***Nơi nhận:***
- Công ty CP ĐTCN Gia Định Miền Bắc;
- UBND xã Hữu Lũng, Cai Kinh;
- Trung tâm TTHCC;
- Lãnh đạo Sở;
- Các phòng chuyên môn;
- Lưu: VT, QLXD(VTA).

**CHỦ ĐẦU TƯ PHẢI THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY:**

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liền kề.

2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.

3. Thực hiện thông báo khởi công xây dựng công trình theo quy định.

4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu theo quy định của pháp luật và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định

5. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 thì phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép.

**ĐIỀU CHỈNH/GIA HẠN GIẤY PHÉP**

1. Nội dung điều chỉnh/gia hạn:.....

2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép: .....

*....., ngày..... tháng..... năm.....*

**CƠ QUAN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**

*(Ký tên, đóng dấu)*

| ỦY BAN NHÂN DÂN<br>TỈNH LẠNG SƠN | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>Độc lập - Tự do - Hạnh phúc |
|---|---|
| Số:2032 /QĐ-UBND | *Lạng Sơn, ngày 20 tháng 11 năm 2024* |

# QUYẾT ĐỊNH
## Về việc cho Công ty cổ phần Đầu tư công nghiệp Gia Định Miền Bắc thuê đất tại xã Hồ Sơn và xã Cai Kinh, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn

## ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;*

*Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;*

*Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;*

*Căn cứ Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11/9/2024 của Chính phủ quy định chi tiết về đất trồng lúa;*

*Căn cứ Quyết định số 2275/QĐ-UBND ngày 31/12/2023 của UBND tỉnh phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn;*

*Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 610/TTr-STNMT ngày 18/11/2024.*

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Cho Công ty cổ phần Đầu tư công nghiệp Gia Định Miền Bắc *(địa chỉ trụ sở chính: số 122H/2 đường An Phú 13, khu phố 1B, phường An Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương)* thuê đất tại xã Hồ Sơn và xã Cai Kinh, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn như sau:

1. Tổng diện tích đất cho thuê: 737.597,7m$^2$ đất, trong đó:

a) Diện tích tại xã Hồ Sơn: 449.309m$^2$;

b) Diện tích tại xã Cai Kinh 288.288,7m$^2$.

2. Mục đích sử dụng: đất cụm công nghiệp (xây dựng kinh doanh hạ tầng Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1, huyện Hữu Lũng), trong đó:

a) Đất xây dựng công trình công nghiệp: 498.977,75 $m^2$.

b) Đất xây dựng công trình hành chính, dịch vụ: 21.379,29 $m^2$.

c) Đất bãi đỗ xe: 4.376,44 $m^2$.

d) Đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung trong cụm công nghiệp: 212.864,22 $m^2$, trong đó:

- Đất giao thông: 91.833,03 $m^2$.

- Đất cây xanh, mặt nước: 111.557,78 $m^2$.

- Đất xây dựng công trình kỹ thuật đầu mối: 9.473,41 $m^2$.

3. Thời hạn sử dụng đất: 50 năm (kể từ ngày ký quyết định cho thuê đất).

4. Vị trí, ranh giới, diện tích khu đất thuê được xác định theo Mảnh trích đo địa chính số 388-2024/TLBĐ, tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 31/10/2024, được UBND các xã: Hồ Sơn, Cai Kinh, huyện Hữu Lũng xác nhận.

5. Hình thức cho thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

6. Phương thức cho thuê đất: cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư có sử dụng đất theo quy định tại khoản 5 Điều 124 Luật Đất đai.

7. Giá đất tính tiền thuê đất phải nộp: theo giá đất cụ thể, thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 155; điểm a khoản 1 Điều 160 Luật Đất đai và điểm a khoản 2 Điều 30 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

**Điều 2.** Tổ chức thực hiện

1. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chỉ đạo, tổ chức thực hiện xác định mốc giới và bàn giao đất tại thực địa; xây dựng giá đất cụ thể, chuyển thông tin địa chính để tính tiền thuê đất, ký hợp đồng thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Công ty cổ phần Đầu tư công nghiệp Gia Định Miền Bắc; chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định.

Chịu trách nhiệm toàn diện về tính chính xác, đầy đủ, hợp lệ của hồ sơ, tài liệu, số liệu và các nội dung thẩm định trình UBND tỉnh phê duyệt.

2. Cục Thuế tỉnh xác định, thông báo số tiền thuê đất Công ty cổ phần Đầu tư công nghiệp Gia Định Miền Bắc phải nộp một lần vào ngân sách Nhà nước theo quy định; xem xét giải quyết hồ sơ miễn giảm, tiền thuê đất (nếu có) theo quy định.

3. UBND huyện Hữu Lũng kiểm tra, giám sát việc bóc tách, sử dụng tầng đất mặt của Công ty cổ phần Đầu tư công nghiệp Gia Định Miền Bắc; thông báo cho Công ty cổ phần Đầu tư công nghiệp Gia Định Miền Bắc nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về quản

lý, sử dụng đất trồng lúa theo quy định.

4. Công ty cổ phần Đầu tư công nghiệp Gia Định Miền Bắc có trách nhiệm quản lý, sử dụng đất đúng mục đích, vị trí, ranh giới khu đất được cho thuê; ký Hợp đồng thuê đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chấp hành đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định.

5. Văn phòng UBND tỉnh có trách nhiệm đăng tải Quyết định này trên Cổng thông tin điện tử tỉnh Lạng Sơn.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 883/QĐ-UBND ngày 16/5/2024 của UBND tỉnh về việc giao đất cho Công ty cổ phần Đầu tư công nghiệp Gia Định Miền Bắc để thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1, huyện Hữu Lũng (đợt 1).

**Điều 4.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Công Thương, Cục trưởng Cục thuế, Giám đốc Kho bạc Nhà nước Lạng Sơn, Chủ tịch UBND huyện Hữu Lũng, Chủ tịch UBND xã Hồ Sơn, Chủ tịch UBND xã Cai Kinh huyện Hữu Lũng và Người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần Đầu tư công nghiệp Gia Định Miền Bắc chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

***Nơi nhận:***
- Như Điều 4;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Ban Kinh tế - Ngân sách (HĐND tỉnh);
- Sở Tài nguyên và Môi trường (02 bản);
- C, PCVP UBND tỉnh, các Phòng TH, NC, Trung tâm PVHCC, Trung tâm Thông tin;
- Lưu: VT, KT(NNT)

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**
**KT. CHỦ TỊCH**
**PHÓ CHỦ TỊCH**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

**Lương Trọng Quỳnh**

CÔNG AN TỈNH LẠNG SƠN
**PHÒNG CS PCCC VÀ CNCH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Mẫu số PC07
Ban hành kèm theo Nghị định số 50/2024/NĐ-CP, ngày 10/5/2024

Số: **43** /TD-PCCC

# GIẤY CHỨNG NHẬN
# THẨM DUYỆT THIẾT KẾ VỀ PHÒNG CHÁY VÀ CHỮA CHÁY

*Căn cứ Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy; Nghị định số 50/2024/NĐ-CP ngày 10/5/2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 và Nghị định số 83/2017/NĐ-CP ngày 18/7/2017 của Chính phủ quy định công tác cứu nạn, cứu hộ của lực lượng phòng cháy và chữa cháy;*

*Xét hồ sơ và văn bản đề nghị thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 13/GĐMB/2024 ngày 15/5/2024 của Công ty cổ phần đầu tư công nghiệp Gia Định Miền Bắc.*

*Người đại diện theo pháp luật là Ông:* **Phạm Hà Trung**, *Chức vụ:* **Tổng Giám đốc.**

**PHÒNG CẢNH SÁT PCCC VÀ CNCH - CÔNG AN TỈNH LẠNG SƠN**
**CHỨNG NHẬN:**

Dự án: Cụm Công nghiệp Hồ Sơn 1.

Địa điểm xây dựng: Xã Hồ Sơn, xã Cai Kinh, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

Chủ đầu tư: Công ty cổ phần đầu tư công nghiệp Gia Định Miền Bắc.

Đơn vị tư vấn thiết kế: Công ty cổ phần tư vấn thiết kế Đại Tân; Công ty TNHH Tuấn Hậu LS.

Đã được thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy các nội dung sau:

- Đường giao thông phục vụ xe chữa cháy;
- Hệ thống cấp nước chữa cháy ngoài nhà;
- Phương tiện chữa cháy cơ giới, Đội PCCC chuyên ngành.

Quy mô dự án/công trình/phương tiện và danh mục các tài liệu, bản vẽ được thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy ghi tại trang 2./.

***Nơi nhận:***
- Cục C07 - Bộ Công an;
- Chủ đầu tư;
- Đơn vị tư vấn thiết kế;
- Đơn vị thi công;
- Lưu: VT, PC07.

*Lạng Sơn, ngày 16 tháng 5 năm 2024*
**KT. TRƯỞNG PHÒNG**
**PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**

**Thượng tá Trần Văn Tương**

**QUY MÔ DỰ ÁN/CÔNG TRÌNH/PHƯƠNG TIỆN VÀ DANH MỤC TÀI LIỆU, BẢN VẼ ĐƯỢC THẨM DUYỆT THIẾT KẾ VỀ PHÒNG CHÁY, CHỮA CHÁY**

*(Kèm theo Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy chữa và chữa cháy số: 43/TD-PCCC, ngày 16/5/2024 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH, Công an tỉnh Lạng Sơn)*

| TT | Nội dung | Ghi chú |
|---|---|---|
| I | **QUY MÔ DỰ ÁN/CÔNG TRÌNH/PHƯƠNG TIỆN** | |
| | Xây dựng Cụm Công nghiệp Hồ Sơn 1 có tổng diện tích **73,76ha**; đầu tư xây dựng các hạng mục: san nền, đường giao thông, cấp điện, cấp thoát nước, PCCC, thông tin liên lạc… | |
| II | **DANH MỤC TÀI LIỆU, BẢN VẼ** | |
| - | Hồ sơ bản vẽ thiết kế thi công xây dựng | |
| - | Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công hệ thống PCCC | |
| - | Thuyết minh thiết kế, dự toán | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| ỦY BAN NHÂN DÂN<br>TỈNH LẠNG SƠN | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>Độc lập - Tự do - Hạnh phúc |
|---|---|
| Số: 140 /QĐ-UBND | *Lạng Sơn, ngày 19 tháng 01 năm 2024* |

# QUYẾT ĐỊNH
## Phê duyệt kết quả thẩm định Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1, huyện Hữu Lũng

## CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

*Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 17 tháng 11 năm 2020;*

*Căn cứ Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;*

*Căn cứ Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;*

*Xét Công văn số 43/CV-MT ngày 30 tháng 12 năm 2023 của Công ty cổ phần Đầu tư công nghiệp Gia Định miền Bắc về việc chỉnh sửa báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1, huyện Hữu Lũng và hồ sơ kèm theo;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 27/TTr-STNMT ngày 16 tháng 01 năm 2024.*

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1, huyện Hữu Lũng do Công ty cổ phần Đầu tư công nghiệp Gia Định miền Bắc làm chủ dự án; địa điểm thực hiện dự án tại xã Cai Kinh và xã Hồ Sơn, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn với các nội dung, yêu cầu về bảo vệ môi trường tại phụ lục ban hành kèm theo Quyết định này.

**Điều 2.** Chủ dự án có trách nhiệm thực hiện quy định tại Điều 37 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020 và Điều 27 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành./.

***Nơi nhận:***
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Vụ Môi trường – Bộ TNMT;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các Sở: KHĐT, XD, CT, NNPTNT, GTVT, TN&MT (03bản);
- UBND huyện Hữu Lũng;
- UBND các xã: Cai Kinh, Hồ Sơn, huyện Hữu Lũng;
- Công ty CP Đầu tư công nghiệp Gia Định miền Bắc;
- C, PCVP UBND tỉnh, các phòng CM, Trung tâm PVHCC, Trung tâm Thông tin;
- Lưu: VT, KT(LC).

**KT. CHỦ TỊCH**
**PHÓ CHỦ TỊCH**

**Lương Trọng Quỳnh**

| | |
|---|---|
| **UỶ BAN NHÂN DÂN**<br>**HUYỆN HỮU LŨNG** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: 6140 /QĐ-UBND | *Hữu Lũng, ngày 22 tháng 12 năm 2023* |

# QUYẾT ĐỊNH
## Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500

## UỶ BAN NHÂN DÂN HUYỆN HỮU LŨNG

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;*

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;*

*Căn cứ Luật Tài nguyên nước ngày 21/6/2012;*

*Căn cứ Luật Đo đạc và bản đồ ngày 14/6/2018;*

*Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;*

*Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 17/11/2020;*

*Căn cứ Nghị quyết số 61/2022/QH15 ngày 16/6/2022 của Quốc hội về tiếp tục tăng cường hiệu lực, hiệu quả thực hiện chính sách, pháp luật về quy hoạch và một số giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ lập và nâng cao chất lượng quy hoạch thời kỳ 2021-2030;*

*Căn cứ Nghị định số 80/2014/NĐ-CP ngày 06/8/2014 của Chính phủ Về thoát nước và xử lý nước thải;*

*Căn cứ Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13/4/2015 của Chính phủ về Quản lý, sử dụng đất trồng lúa;*

*Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 của Chính phủ quy định về quản lý, phát triển cụm công nghiệp; Nghị định số 66/2020/NĐ-CP ngày 11/6/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;*

*Căn cứ Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07/5/2019 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch; Nghị định số 58/2023/NĐ-CP ngày 12/8/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07/5/2019 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch.*

*Căn cứ Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật phòng cháy và chữa cháy và luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy;*

*Căn cứ Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;*

*Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ xây dựng về ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;*

*Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;*

*Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng, mã số QCVN 01:2021/BXD;*

*Căn cứ Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;*

*Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng về Quy định hồ sơ của nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;*

*Căn cứ Nghị quyết số 45-NQ/TU ngày 01/9/2021 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về phát triển công nghiệp tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2030;*

*Căn cứ Quyết định số 1227/QĐ-UBND ngày 22/7/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc Phê duyệt điều chỉnh, bổ sung cụm công nghiệp trong Quy hoạch phát triển các cụm công nghiệp tại Quy hoạch phát triển công nghiệp tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2011 - 2020, xét đến năm 2025;*

*Căn cứ Quyết định số 1712/QĐ-UBND ngày 27/10/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc Phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn;*

*Căn cứ Quyết định số 2100/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc Phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2023 huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn;*

*Căn cứ Quyết định số 716/QĐ-UBND ngày 12/5/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1;*

*Căn cứ Quyết định số 854/QĐ-UBND ngày 02/6/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc Thành lập Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn;*

*Căn cứ Kế hoạch số 88-KH/HU ngày 24/3/2022 của Huyện ủy Hữu Lũng về thực hiện Nghị quyết số 45-NQ/TU, ngày 01/9/2021 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về phát triển công nghiệp tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2030;*

*Căn cứ Nghị quyết số 45/NQ-HĐND ngày 15/12/2023 của Hội Đồng nhân dân huyện Hữu Lũng về việc thông qua Đồ án Quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;*

*Theo Đề nghị của phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Báo cáo kết quả thẩm định số 128/BC-KT&HT ngày 30/11/2023.*

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 với nội dung chủ yếu như sau:

**1. Tên dự án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500.

**2. Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn**

2.1. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần đầu tư công nghiệp Gia Định Miền Bắc.

2.2. Đơn vị tư vấn: Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Tổng hợp– NAGECCO.

**3. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch**

- Thực hiện kế hoạch phát triển kinh tế xã hội 05 năm của tỉnh Lạng Sơn từ năm 2021-2025 với mục tiêu "Phấn đấu xây dựng tỉnh Lạng Sơn phát triển nhanh và bền vững; huy động, sử dụng có hiệu quả các nguồn lực cho phát triển kinh tế cửa khẩu, thương mại, du lịch, dịch vụ, hạ tầng khu, cụm công nghiệp và tái cơ cấu ngành nông nghiệp gắn với xây dựng nông thôn mới; tập trung đầu tư kết cấu hạ tầng giao thông, đô thị, công nghiệp; nâng cao chất lượng nguồn nhân lực; giữ gìn và phát huy bản sắc văn hóa các dân tộc; bảo đảm an sinh xã hội, cải thiện đời sống vật chất và tinh thần của Nhân dân; bảo vệ môi trường sinh thái; tăng cường quốc phòng, an ninh, đối ngoại, giữ vững chủ quyền biên giới quốc gia".

- Nhằm hiện thực hóa mục tiêu phát triển kinh tế xã hội 05 năm của UBND tỉnh, UBND huyện Hữu Lũng kết hợp với các sở, ban ngành liên quan tiến hành quy hoạch các khu, cụm công nghiệp trên địa bàn huyện Hữu Lũng.

- Nhằm cụ thể hoá quy hoạch phát triển CCN tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2011-2020, xét đến 2025 tại Quyết định số 1227/QĐ-UBND ngày 22/7/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc Phê duyệt điều chỉnh, bổ sung cụm công nghiệp trong Quy hoạch phát triển các cụm công nghiệp tại Quy hoạch phát triển công nghiệp tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2011 - 2020, xét đến năm 2025; Quy hoạch sử dụng đất của huyện Hữu Lũng đến năm 2030; Quy hoạch chung xây dựng xã Hồ Sơn, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030; Quy hoạch chung xây dựng xã Cai Kinh, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021 – 2030.

- Ngoài ra theo chủ trương của tỉnh Lạng Sơn đang định hướng đẩy mạnh phát triển công nghiệp trên địa bàn tỉnh, trọng tâm là Khu công nghiệp VSIP Lạng Sơn, ngoài ra cần phải có các cụm công nghiệp vệ tinh để hỗ trợ Khu công nghiệp trong hoạt động sản xuất kinh doanh tại Thông báo số 532/TB-UBND ngày 18/9/2021 của UBND tỉnh. Thời gian đầu tư CCN Hồ Sơn 1 và đưa vào hoạt động ngắn, dễ thu hút, đạt tỷ lệ lấp đầy nhanh hơn so với Khu công nghiệp VSIP Lạng Sơn và là tiền đề triển khai hỗ trợ sau này. Việc hình thành vùng tập trung cho sản xuất công nghiệp sẽ tạo thành kết nối chuỗi sản xuất công nghiệp giúp giảm giá thành dịch vụ, chi phí vận chuyển, logictic. Đồng thời, thực hiện tốt việc quản lý, phát triển cụm công nghiệp, quản lý môi trường thì việc lập Quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1, huyện Hữu Lũng, tỷ lệ 1/500 là rất cần thiết.

Từ những lý do trên việc lập Quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 làm căn cứ để thực hiện đầu tư triển khai xây dựng dự án.

**4. Vị trí, quy mô và phạm vi ranh giới quy hoạch**

4.1. Vị trí, ranh giới lập quy hoạch.

Vị trí quy hoạch Quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 thuộc địa bàn các thôn: Đồng Gia, Đồng Sơn, xã Hồ Sơn; thôn Đá Đỏ, xã Cai Kinh, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn. Khu vực quy hoạch có ranh giới xác định như sau:

+ Phía Đông: Giáp đất hiện trạng của các hộ dân (Quy hoạch là Cụm Công nghiệp Hồ Sơn 2, huyện Hữu Lũng).

+ Phía Tây: Giáp đất hiện trạng của các hộ dân (Quy hoạch là khu dân cư Đồng Gia, xã Hồ Sơn, huyện Hữu Lũng).

+ Phía Nam: Giáp đất hiện trạng của các hộ dân và đường huyện ĐH96.

+ Phía Bắc: Giáp đất hiện trạng của các hộ dân.

4.2. Quy mô và phạm vi.

Phạm vi lập Quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn tỷ lệ 1/500 khoảng 737.597,70 m2 (73,76ha).

**5. Mục tiêu và tính chất của khu vực quy hoạch**

5.1. Mục tiêu.

- Cụ thể hóa Quy hoạch phát triển công nghiệp tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2011 - 2020, xét đến năm 2025 tại Quyết định số 1227/QĐ-UBND ngày 22/7/2022 của

UBND tỉnh Lạng Sơn về việc Phê duyệt điều chỉnh, bổ sung cụm công nghiệp trong Quy hoạch phát triển các cụm công nghiệp tại Quy hoạch phát triển công nghiệp tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2011 - 2020, xét đến năm 2025; và định hướng của đồ án điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn; quy hoạch chung xây dựng xã Hồ Sơn và xã Cai Kinh giai đoạn 2021-2030.

- Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật, dự án đầu tư xây dựng trong Cụm công nghiệp và thực hiện các thủ tục đầu tư, thành lập Cụm công nghiệp đồng bộ và theo quy định.

- Làm cơ sở pháp lý để thực hiện quản lý chặt chẽ, đúng quy định của Nhà nước việc hình thành, phát triển, đầu tư xây dựng và hoạt động sản xuất kinh doanh trong Cụm công nghiệp.

- Làm cơ sở triển khai lập các dự án đầu tư xây dựng kinh doanh phát triển hạ tầng kỹ thuật và xây dựng các công trình công nghiệp, nhà máy, kho tàng tại khu vực.

5.2 .Tính chất.

Cụm CN Hồ Sơn 1 là Cụm công nghiệp tổng hợp đa ngành, dự kiến quy hoạch các ngành nghề: sản xuất chế biến thực phẩm; sản xuất đồ uống; sản xuất trang phục; sản xuất từ da và các sản phẩm liên quan; dệt; sản xuất sản phẩm từ khoáng phi kim loại khác; sản xuất sản phẩm từ kim loại đúc sẵn (trừ máy móc, thiết bị); sản xuất sản phẩm điện tử, máy vi tính và sản phẩm quang học; sản xuất thiết bị điện; sản xuất máy móc, thiết bị chưa được phân vào đâu; sản xuất phương tiện vận tải khác; sản xuất phụ tùng và bộ phận phụ trợ cho xe ô tô và xe có động cơ khác; chế biến gỗ và sản xuất sản phẩm từ gỗ, tre, nứa; sản xuất gường, tủ, bàn, ghế; sản xuất thuốc, hoá dược và dược liệu; sản xuất các sản phẩm từ cao su và plastic; công nghiệp chế biến, chế tạo khác; sản xuất giấy và các sản phẩm khác từ giấy (các sản phẩm từ giấy nhăn, bìa nhăn, bao bì từ giấy); sản xuất nguyên phụ liệu cho ngành sản xuất giày dép, sản xuất trang phục, sản xuất va li, túi xách và các loại tương tự (không có thuộc da); in ấn (không phải xuất bản), phun sơn, sơn tĩnh điện; sản xuất sản phẩm hoá chất khác (không thu hút nhóm ngành có nguy cơ ô nhiễm theo quyết định của UBND tỉnh); sản xuất sản phẩm công nghiệp hỗ trợ, tiểu thủ công nghiệp của địa phương, công nghiệp phục vụ nông nghiệp, nông thôn và công nghiệp phụ trợ; kho bãi và một số ngành nghề khác.

**6. Dự báo quy mô lao động trong khu vực quy hoạch**

- Chỉ tiêu: 120-140 lao động/1ha đất XD nhà máy.

- Dự báo số lao động trong CCN khoảng 6.500 lao động, cơ cấu như sau:

+ Quản lý bậc cao: 5%, khoảng 315 người;

+ Quản lý bậc trung: 20%, khoảng 1.300 người;

+ Công nhân kỹ thuật: 25%, khoảng 1.625 người;

+ Công nhân lao động phổ thông: 50%, khoảng 3.250 người.

**7. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật**

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án đã được phê duyệt tại Quyết định số 3642/QĐ-UBND ngày 06/9/2023 của UBND huyện Hữu Lũng về việc Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 và áp dụng theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN01:2021/BXD được ban hành theo thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của bộ trưởng Bộ Xây dựng, phù hợp với Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định pháp luật có liên quan.

**8. Quy hoạch sử dụng đất**

8.1. Cơ cấu sử dụng đất.

**Bảng tổng hợp sử dụng đất**

| Stt | Ký hiệu | Chức năng sử dụng đất | Diện tích lô đất (m2) | Tỷ lệ (%) | Mật độ xd tối đa (%) | Tầng cao tối đa | Hệ số sdđ | Theo quy chuẩn 01/2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Diện tích quy hoạch cụm công nghiệp** | | | **737.597,70** | **100,00** | | | | |
| **I** | **DV** | **Đất hành chính dịch vụ** | **21.379,29** | **2,90** | **40** | **5** | **2,0** | **Không quy định** |
| 1 | DV.01 | Đất hành chính, dịch vụ | 1.150,00 | | 40 | 5 | 2,0 | |
| 2 | DV.02 | Đất hành chính, dịch vụ | 1.636,14 | | 40 | 5 | 2,0 | |
| 3 | DV.03 | Đất hành chính, dịch vụ | 12.974,72 | | 40 | 5 | 2,0 | |
| 4 | DV.04 | Đất hành chính, dịch vụ | 5.618,43 | | 40 | 5 | 2,0 | |
| **II** | | **Đất công nghiệp, kho bãi** | **498.977,75** | **67,65** | **70** | **5** | **3,5** | |
| 1 | CN.01 | Đất công nghiệp, kho bãi | 86.242,03 | | 70 | 5 | 3,5 | |
| 2 | CN.02 | Đất công nghiệp, kho bãi | 20.771,00 | | 70 | 5 | 3,5 | |
| 3 | CN.03 | Đất công nghiệp, kho bãi | 16.400,00 | | 70 | 5 | 3,5 | |
| 4 | CN.04 | Đất công nghiệp, kho bãi | 226.600,00 | | 70 | 5 | 3,5 | |
| 5 | CN.05 | Đất công nghiệp, kho bãi | 83.155,54 | | 70 | 5 | 3,5 | |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 6 | CN.06 | Đất công nghiệp, kho bãi | 39.242,00 | | 70 | 5 | 3,5 | |
| 7 | CN.07 | Đất công nghiệp, kho bãi | 26.567,18 | | 70 | 5 | 3,5 | |
| **III** | | **Đất cây xanh- mặt nước** | **111.557,78** | **15,12** | | | | |
| ***1*** | | ***Đất cây xanh*** | ***109.006,95*** | ***14,81*** | | | | |
| 1.1 | CX.01 | Đất cây xanh | 24.270,55 | | | | | |
| 1.2 | CX.02 | Đất cây xanh | 20.478,97 | | | | | **≥10** |
| 1.3 | CX.03 | Đất cây xanh | 17.148,08 | | | | | |
| 1.4 | CX.04 | Đất cây xanh | 32.599,84 | | | | | |
| 1.5 | CX.05 | Đất cây xanh | 14.509,51 | | | | | |
| ***2*** | MN | ***Mương hoàn trả*** | ***2.550,83*** | ***0,35*** | | | | |
| **IV** | | **Đất các khu HTKT** | **9.473,41** | **1,28** | **60** | **2** | **1,2** | **≥1** |
| 1 | HT.01 | Trạm cấp nước và PCCC | 3.008,00 | | 60 | 2 | 1,2 | |
| 2 | HT.02 | Trạm xử lý nước thải và tập kết CTR và trạm biến áp | 6.465,41 | | 60 | 2 | 1,2 | |
| **V** | | **Bãi đỗ xe** | **4.376,44** | **0,59** | | | | |
| 1 | P.01 | Bãi đỗ xe | 1.857,94 | | | | | |
| 2 | P.02 | Bãi đỗ xe | 2.518,50 | | | | | |
| **VI** | | **Đất giao thông** | **91.833,03** | **12,45** | | | | **≥10** |

8.2. Phân khu chức năng.

Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1 được phân thành 5 khu chức năng (loại đất) chính:

- Đất khu hành chính, dịch vụ phục vụ hoạt động công nghiệp.
- Đất công nghiệp, kho bãi.
- Đất cây xanh, mặt nước.
- Đất khu hạ tầng kỹ thuật
- Đất giao thông.

**9. Tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan**

9.1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan Cụm công nghiệp.

- Tổ chức không gian khu quy hoạch được nghiên cứu trên cơ sở định hướng phát triển tổng thể cả khu vực, điều kiện hiện trạng xung quanh dự án khi chưa có các dự án phát triển mà chủ yếu là cảnh quan nông nghiệp, đồi núi tự nhiên.

- Đảm bảo kết nối đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật giữa Cụm công nghiệp với các khu vực xung quanh.

- Không gian kiến trúc toàn khu được tổ chức thành các trục tuyến chính–phụ theo mạng giao thông phân cấp, hạng các tuyến đường, không gian kiến trúc của từng tuyến, trục và khu có các giải pháp riêng phù hợp với tính chất và hướng nhìn.

- Không gian kiến trúc cảnh quan của Cụm công nghiệp dự kiến được tổ chức như sau:

+ Khu vực các nhà máy, kho tàng: có kiến trúc hiện đại, màu sắc hài hòa, tuân thủ chiều cao, mật độ, khoảng lùi theo đúng quy hoạch.

+ Khu trung tâm điều hành và dịch vụ: các công trình có kiến trúc hiện đại tạo điểm nhấn kiến trúc cho Cụm công nghiệp, đảm bảo cảnh quan chung.

+ Khu cây xanh, mặt nước: được bố trí phù hợp quy hoạch tổng thể của Cụm công nghiệp, đảm bảo cho Cụm công nghiệp xanh, sạch, đẹp và cách ly bảo vệ môi trường khu vực lân cận.

+ Khu công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật: được bố trí đảm bảo cách ly vệ sinh đối với khu dân cư lân cận cũng như với các nhà máy trong Cụm công nghiệp.

+ Trên các tuyến đường giao thông: kết hợp hài hòa giữa cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa, cổng, hàng rào, biển quảng cáo, biển hiệu giao thông, hàng rào, cột điện, vỉa hè, lối đi bộ, đi xe đạp.... để tạo không gian kiến trúc cảnh quan thống nhất.

9.2. Kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan tại các khu vực đặc trưng.

- Tại khu vực nằm ven tuyến đường huyện lộ: kết hợp không gian cây xanh cách ly với kiến trúc các công trình cổng, hàng rào, biển quảng cáo, các nhà máy, văn phòng,... để tạo cảnh quan hấp dẫn nhìn từ bên ngoài vào Cụm công nghiệp.

- Tại khu vực cổng chính và trung tâm điều hành: phải được thiết kế thể hiện tính biểu tượng, đặc trưng của Cụm công nghiệp.

- Tại các trục đường chính có dải cây xanh hai bên: tạo cảnh quan sinh động bằng việc trồng các loại cây trang trí nhiều màu sắc và xây dựng hệ thống bờ kè và lan can ven các kênh thoát nước với yêu cầu thẩm mỹ cao.

- Tại khu vực xây dựng nhà máy:

+ Công trình kiến trúc công nghiệp bảo đảm phù hợp tiêu chuẩn, quy chuẩn, an toàn phòng chống cháy nổ, giảm thiểu ô nhiễm môi trường. Kiến trúc công nghiệp hiện đại, thông thoáng và thân thiện với môi trường.

+ Khuyến khích công trình có mật độ xây dựng thấp, khoảng lùi lớn với lộ giới để tổ chức trồng cây xanh nhằm tạo bóng mát, giảm bức xạ mặt trời, lọc bụi, cải thiện vi khí hậu cho môi trường sản xuất công nghiệp.

- Một số quy định chung bảo vệ cảnh quan và môi trường:

+ Các lô đất xây nhà máy công nghiệp phải dành ít nhất 20% diện tích đất để bố trí thảm cỏ, vườn hoa, vòi phun nước, ghế đá, chòi nghỉ nhỏ ở vị trí thuận tiện để phục vụ công nhân.

+ Phải bảo đảm tuân thủ các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường đối với công trình công nghiệp. Bãi chứa các phế liệu phải được rào chắn, có biện pháp xử lý các chất độc hại và bảo đảm khoảng cách ly.

+ Trong dải cách ly vệ sinh, tối thiểu 50% diện tích đất phải được trồng cây xanh.

9.3. Các yêu cầu về tổ chức cảnh quan.

- Hướng nhìn chính của khu bao gồm các hướng nhìn các trục đường chính, đây là hướng nhìn có mặt đứng sinh động.

- Các nhà máy xí nghiệp khi thiết kế công trình cụ thể phải chú trọng về thẩm mỹ gắn với công năng công trình và hoàn thiện cây xanh sân vườn tiểu cảnh để đóng góp kết hợp hài hòa với cảnh quan chung của khu vực. Hình thức kiến trúc thông thoáng để đưa tầm nhìn vào sâu khu sân vườn phía trước các nhà máy, các công trình phụ trợ nên đặt phía sau nhà máy.

- Khi xây dựng các nhà máy sản xuất công nghiệp phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép, thông qua giấy phép xây dựng, tuân thủ các quy định về kiến trúc cảnh quan và sử dụng đất hoặc theo quy hoạch chi tiết 1/500 CCN được phê duyệt, phải tuân thủ quy định quản lý về xây dựng trong quyết định quản lý CCN theo đồ án được phê duyệt.

9.4. Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc.

- Hình khối: Đối với các công trình nhà xưởng: hình khối theo dây chuyền công năng đảm bảo đón gió tự nhiên, tránh nắng.

- Hình thức theo hướng kiến trúc hiện đại, khúc chiết với các mảng khối, phân vị rõ ràng. Thiết kế chi tiết mặt đứng (chi tiết che nắng lan can, gờ, phào trang trí, ô văng...) cần đơn giản, đảm bảo hiệu quả trong sử dụng và gắn kết với tổng thể chung.

- Sử dụng vật liệu theo công nghệ mới, bền vững với thời gian, phù hợp khí hậu Việt Nam; không sử dụng vật liệu kính phản quang ốp trên bề mặt công trình.

- Màu sắc: trung tính (trắng, xanh nhạt, vàng nhạt, nâu nhạt...), hài hòa với cảnh quan môi trường xung quanh.

**10. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

10.1. Quy hoạch Giao thông.

* Giao thông đối ngoại: Khu vực quy hoạch có hệ thống giao thông đối ngoại hết sức thuận lợi tiếp giáp với đường huyện ĐH 96, cách nút giao cao tốc Bắc Giang – Lạng Sơn khoảng 4 km.

* Giao thông nội khu.

- Mạng lưới đường giao thông Cụm công nghiệp được chia thành các cấp: Đường trục chính Cụm công nghiệp và đường trong Cụm công nghiệp.

+ Đường trục chính Cụm công nghiệp: Chỉ giới đường đỏ: 31.00 m

+ Đường nội bộ Cụm công nghiệp: Chỉ giới đường đỏ: 22.50 m và 10.00 m

- Vỉa hè đổ bê tông xi măng phục vụ người đi bộ, ngoài ra kết hợp bố trí đèn chiếu sáng, trồng cây xanh và các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

- Lựa chọn kết cấu áo đường: các tuyến đường trong dự án được sử dụng là loại kết cấu áo đường mềm, mặt đường bê tông nhựa.

- Bãi đỗ xe: Bãi đỗ xe tập trung (ký hiệu P.01 và P.02) được bố trí tại các khu giáp ranh giữa đất dịch vụ và công nghiệp, có chức năng chính là bãi đỗ xe cho cán bộ, công nhân, các xe chở hàng ra vào nhà máy.

10.2. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

- Chỉ giới đường đỏ được xác định trùng với lộ giới của các tuyến đường giao thông trong Cụm công nghiệp.

- Chỉ giới xây dựng là đường giới hạn cho phép xây dựng công trình được xác định bởi khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ. Khoảng lùi được xác định theo quy định chung tối thiểu trong Quy chuẩn xây dựng và có xét đến yêu cầu riêng về tổ chức không gian của Cụm công nghiệp.

- Chỉ giới xây dựng các nhà máy được xác định theo khoảng lùi như sau:

+ Khoảng lùi so với lộ giới đường: tối thiểu 6m.

+ Khoảng lùi so với ranh đất xung quanh: tối thiểu 6m.

10.3. Quy hoạch san nền.

- Căn cứ vào cao độ đường huyện ĐH96 nằm ngoài cụm công nhiệp và quy hoạch hệ thống tiêu thoát nước trong khu vực, căn cứ nghiên cứu thủy văn diện rộng cho Cụm công nghiệp và hiện trạng nền xây dựng trong khu vực nghiên cứu.

- Hướng dốc thoát nước của san nền là dốc giữa lô ra hệ thống thu nước mưa của đường rồi thoát về tuyến mương tiêu hiện trạng phía Đông Nam Cụm công nghiệp.

- Lưu vực, hướng thoát nước: Hệ thống thoát nước mưa của Cụm công nghiệp sẽ được xây dựng trên cơ sở bám sát tính chất lưu vực tự nhiên hiện có và thiết kế san nền của Cụm công nghiệp.

- Hướng thoát nước chính: Từ Bắc xuống Nam. Theo đó, toàn bộ nước mưa của Cụm công nghiệp sẽ được thu gom bằng các tuyến cống thoát nước mưa dọc đường và xả ra mương tiêu hiện trạng ở phía Đông Nam dự án.

10.4. Quy hoạch Cấp nước.

- Giai đoạn đầu Cụm công nghiệp sẽ sử dụng nguồn nước sạch từ trạm cấp nước tập trung phục vụ cho dự án, nguồn nước được khai thác từ nguồn nước ngầm dưới đất, sau khi đường cấp nước chạy dọc theo đường ống trên đường huyện ĐH 96 hoàn thành, chủ đầu tư sẽ thỏa thuận với Đơn vị cung cấp nước sạch cung cấp cho Cụm công nghiệp. Ngoài ra, trong ô đất HTKT của Cụm công nghiệp cũng dự phòng bố trí trạm bơm tăng áp khi cần.

- Mạng lưới đường ống cấp nước cho Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1 là mạng lưới cấp nước chung cho sản xuất, sinh hoạt kết hợp với cấp nước chữa cháy.

- Tổng nhu cầu cấp nước của dự án: 2.900 m3/ngày/đêm .

10.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường.

- Công suất trạm xử lý nước thải: 2.400 m3/ ngày/đêm.

- Nước thải sản xuất và sinh hoạt trong từng nhà máy phải xử lý sơ bộ đạt các tiêu chuẩn nước thải đầu vào (được phê duyệt tại báo cáo đánh giá tác động môi trường) trước khi được dẫn ra hệ thống thoát nước thải chung của Cụm công nghiệp.

- Trạm xử lý nước thải có nhiệm vụ làm sạch nước thải đến tiêu chuẩn nước loại A - Quy chuẩn KT Quốc gia về nước thải công nghiệp - QCVN 40-2011/BTNM trước khi xả ra môi trường.

- Khối lượng chất thải rắn khoảng 7.83 tấn/ngày đêm. Quy trình thu gom chất thải rắn: Phân loại chất thải rắn tại nguồn, bố trí các thùng đựng chất thải rắn có nắp đậy kín. Sau khi thu gom tại nguồn, chất thải được đưa tới khu xử lý hạ tầng để tạm thu, phân loại. Sau đó được vận chuyển đến nơi tập kết rác thải của huyện và vận chuyển tới bãi rác thải theo quy định.

10.6. Quy hoạch cấp điện.

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1 được lấy từ tuyến trung thế sát ranh giới phía Tây dự án đoạn qua Cao tốc Bắc Giang – Lạng Sơn. Thỏa thuận điểm đấu vị trí đấu nối sẽ được chủ đầu tư và công ty điện lực thỏa thuận.

- Nhu cầu công suất: ≥14,7 MVA.

- Giải pháp cấp điện: Để đảm bảo tính mỹ quan và an toàn trong vận hành của Cụm công nghiệp, các trạm biến áp sẽ được bố trí đặt ở các lô đất cây xanh công cộng và đất hạ tầng kỹ thuật.

- Quy hoạch hệ thống cung cấp điện cho Cụm công nghiệp bao gồm hệ thống cấp điện trung áp 35KV sử dụng tuyến đường dây trên không cấp điện cho các lô trong quy hoạch Cụm công nghiệp.

- Trạm biến áp: Dự kiến xây dựng 03 trạm biến áp 35(22)/0,4 KV cấp điện cho các phụ tải dịch vụ, công cộng trong dự án.

- Quy hoạch hệ thống chiếu sáng: Bố trí hàng cột dải phân cách hoặc cả hai bên vỉa hè, khoảng cột trung bình 30-40 m. Tim cột cách lề đường ≥ 0,4m.

- Sử dụng cột thép mạ kẽm, chiều cao (8m-12m), cần đơn hoặc cần đôi, bóng đèn LED.

10.7. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc.

- Tổng nhu cầu: khoảng 1.361 thuê bao.

- Từ vị trí đấu nối với tín hiệu cáp thông tin dẫn từ trạm trạm vệ tinh gần nhất trên trục đường huyện ĐH96 phía Đông Nam Cụm công nghiệp dẫn tín hiệu thông tin về các tủ cáp quy hoạch dự kiến. Sau đó từ tủ cáp dẫn tiếp cáp thông tin đến các lô công nghiệp.

- Tại các vị trí giao nhau giữa các tuyến ống luồn cáp bố trí các ga thăm thông tin để phục vụ cho việc bảo trì và kéo cáp (các vị trí ga thăm thông tin sẽ được xác định ở bước lập dự án đầu tư).

- Mạng lưới thông tin có dạng hình tia kết hợp với dạng phân nhánh.

**11. Đánh giá tác động môi trường ĐTM**

11.1. Yêu cầu chung.

Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; điều kiện tự nhiên; chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn...; các vấn đề xã hội, văn hoá, cảnh quan thiên nhiên; phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch; đề ra các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch Cụm Công nghiệp;

11.2. Phương pháp tiếp cận đối với ĐTM.

- Miêu tả các xu hướng quá khứ và tình hình hiện tại đối với từng vấn đề môi trường chủ đạo và các vấn đề khác liên quan trong phạm vi quy hoạch;

- Phân tích và dự báo các xu hướng cho từng vấn đề môi trường liên quan và các vấn đề khác khi không có quy hoạch xây dựng, dựa trên phương pháp ngoại suy thông tin về các tác nhân và động lực thúc đẩy của chúng.

- Dự báo các xu hướng và các tác động trên từng vấn đề môi trường và các vấn đề khác khi có quy hoạch xây dựng và xem xét các định hướng và phương án quy hoạch khác nhau.

- Đánh giá các tác động tích hợp của việc triển khai toàn bộ quy hoạch xây dựng dự kiến dựa trên việc nhận định các xu hướng cơ bản trong tương lai.

**12. Quy định quản lý phát triển theo đồ án quy hoạch**

- Xác định các chỉ tiêu về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất; chiều cao tối đa, tối thiểu của công trình trong từng khu chức năng, định hướng kiểm soát không gian kiến trúc và các khu vực trong cụm công nghiệp.

- Chỉ giới đường đỏ các tuyến chính, cốt xây dựng khống chế; khu vực cấm xây dựng và hành lang vảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật; biện pháp bảo vệ môi trường, khu vực bảo tồn tôn tạo công trình kiến trúc, di tích lịch sử văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan thiên nhiên nếu có.

- Tính chất cụm công nhiệp là đa ngành, trong đó có một số ngành có tính đến khả năng liên kết với vùng nguyên liệu tại địa phương, giải quyết công ăn việc làm cho người dân trong vùng, xây dựng các công trình bảo vệ môi trường đạt tiêu chuẩn, áp dụng công nghệ hiện đại trong quản lý vận hành, sử dụng năng lượng tái tạo, góp phần bảo vệ môi trường.

**13. Danh mục dự án ưu tiên đầu tư phát triển và nguồn vốn thực hiện**

13.1. các hạng mục dự án ưu tiên đầu tư.

- Đầu tư xây dựng các hạng mục HTKT thuộc dự án (san nền, giao thông,

cấp điện, cấp, thoát nước, chiếu sáng, thông tin liên lạc...);

- Các công trình đường điện, kênh mương suối hoàn trả.

- Đầu tư xây dựng các hạng mục cây xanh, vườn hoa, xử lý nước thải;

- Đầu tư xây dựng các hạng mục công trình khác.

13.2. Nguồn vốn thực hiện: Chủ đầu tư tự bố trí nguồn vốn và những nguồn vốn huy động hợp pháp khác để thực hiện dự án.

Tổng mức đầu tư dự án: **814.000.000.000 đồng** *(Bằng chữ: Tám trăm mười bốn tỷ đồng).*

**14. Tiến độ thực hiện.**

- Lập và phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết: Quý III/2023;

- Lập và phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết: Quý IV/2023.

**Điều 2. Tổ chức thực hiện**

**1.** Công ty Cổ phần đầu tư công nghiệp Gia Định Miền Bắc có trách nhiệm phối hợp với UBND xã Hồ Sơn, UBND xã Cai Kinh và Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Tổng hợp– NAGECCO tổ chức công bố, công khai nội dung đồ án quy hoạch theo quy định để các tổ chức, cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan biết, thực hiện và giám sát việc thực hiện.

**2.** Phòng Kinh tế và Hạ tầng và phòng Tài nguyên và Môi trường phối hợp với UBND xã Hồ Sơn, UBND xã Cai Kinh cập nhật các nội dung thuộc đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đã phê duyệt vào các đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất có liên quan.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng HĐND&UBND huyện, Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng; Tài chính – Kế hoạch; Tài nguyên và Môi trường; Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Văn hóa - Thông tin; Giám đốc Công ty Cổ phần đầu tư công nghiệp Gia Định Miền Bắc; Giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Tổng hợp– NAGECCO; Chủ tịch UBND các xã Hồ Sơn; xã Cai Kinh chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

***Nơi nhận:***
- Như Điều 3;
- UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng Lạng Sơn;
- TT Huyện ủy; TT HĐND huyện;
- CT, PCT UBND huyện;
- C, PVP HĐND và UBND huyện;
- Lưu: VT, KT&HT.

**TM. UỶ BAN NHÂN DÂN**
**CHỦ TỊCH**

**Bùi Quốc Khánh**

| ỦY BAN NHÂN DÂN<br>TỈNH LẠNG SƠN | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>Độc lập - Tự do - Hạnh phúc |
|---|---|

Số: 716 /QĐ-UBND

# QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ

(Cấp lần đầu: ngày 12 tháng 5 năm 2023)

## ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;*

*Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;*

*Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;*

*Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;*

*Xét đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo thẩm định số 112/BC-SKHĐT ngày 31/3/2023 và Công văn số 1016/SKHĐT-QLĐTNNS ngày 09/5/2023.*

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư dự án Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1, huyện Hữu Lũng với nội dung như sau:

1. Nhà đầu tư thực hiện dự án: Công ty cổ phần Đầu tư Công nghiệp Gia Định Miền Bắc.

Giấy chứng nhận doanh nghiệp, công ty cổ phần, mã số 3703044888 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp, đăng ký lần đầu ngày 16/3/2022, đăng ký thay đổi lần thứ 02 ngày 28/9/2022.

Địa chỉ trụ sở chính: 122H/2, đường An Phú 13, Khu phố 1B, phường An Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Điện thoại: 0903609608.

Người đại diện theo pháp luật:

Họ và tên: Phạm Hà Trung Giới tính: Nam

Chức danh: Tổng giám đốc

Sinh ngày: 06/04/1977 Dân tộc: Kinh Quốc tịch: Việt Nam

Số Căn cước công dân: 036077008990 Ngày cấp: 08/01/2020

Nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Địa chỉ thường trú và địa chỉ liên lạc: 88 đường số 2, khu phố Thái Bình 2, phường Long Bình, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Tên dự án: Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1, huyện Hữu Lũng.

3. Địa điểm thực hiện dự án: thôn Đồng Gia, Đồng Sơn, xã Hồ Sơn; thôn Đá Đỏ, xã Cai Kinh, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

4. Mục tiêu dự án: đầu tư hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp, tổ chức kinh doanh hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp theo quy định, tạo quỹ đất phát triển ngành công nghiệp, thu hút đầu tư, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội địa phương.

| STT | Mục tiêu hoạt động | Mã ngành theo VSIC *(Mã ngành cấp 4)* |
|---|---|---|
| 1 | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê<br>Chi tiết: xây dựng, phát triển hạ tầng cụm công nghiệp; đầu tư kinh doanh hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp | 6810 |

5. Quy mô dự án:

a) Quy mô diện tích: 737.597,7 $m^2$ (73,76 ha).

b) Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: kinh doanh, cho thuê hạ tầng kỹ thuật, cho thuê lại quyền sử dụng đất, tạo quỹ đất hoàn thiện về hạ tầng kỹ thuật và các dịch vụ khác đi kèm: cấp điện, cấp nước, xử lý nước thải...

c) Quy mô kiến trúc xây dựng:

| TT | Hạng mục | Diện tích ($m^2$) | Tỷ lệ (%) |
|---|---|---|---|
| 1 | Đất xây dựng công trình công nghiệp | 517.600,60 | 70,17 |
| 2 | Đất xây dựng công trình hành chính, dịch vụ | 37.989,90 | 5,15 |
| 3 | Đất giao thông | 76.673,80 | 10,40 |
| 4 | Đất xây dựng công trình kỹ thuật đầu mối | 8.707,60 | 1,18 |
| 5 | Đất cây xanh mặt nước | 96.625,80 | 13,10 |
| | *Cây xanh* | 91.161,80 | *12,36* |
| | *Mặt nước rạch hiện hữu* | 5.464,00 | *0,74* |
| | **Tổng cộng** | **737.597,70** | **100** |

6. Vốn đầu tư của dự án:

a) Tổng vốn đầu tư: 814 tỷ đồng.

b) Nguồn vốn đầu tư:

- Vốn chủ sở hữu: 298 tỷ đồng (tương đương 36,6%);

- Vốn huy động: 516 tỷ đồng (tương đương 63,4%).

7. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ thời điểm Nhà đầu tư được quyết định cho thuê đất.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

a) Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn

*Đơn vị: Triệu đồng*

| TT | Tiến độ | Vốn chủ sở hữu | Vốn huy động | Tổng |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Quý II/2023 - Quý III/2023 | 10.000 | 0 | 10.000 |
| 2 | Quý III/2023 - Quý II/2024 | 150.000 | 0 | 150.000 |
| 3 | Quý II/2024 - Quý IV/2024 | 138.000 | 516.000 | 654.000 |
| | **Tổng cộng** | **298.000** | **516.000** | **814.000** |

b) Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án đầu tư:

- Quý II/2023 - Quý III/2023: hoàn thành các thủ tục chuẩn bị đầu tư dự án (lập quy hoạch chi tiết, môi trường, phê duyệt dự án...);

- Quý III/2023 đến Quý II/2024: hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, các thủ tục liên quan về đất đai, xây dựng...;

- Quý II/2024 đến Quý IV/2024: khởi công xây dựng, hoàn thành đưa dự án vào hoạt động.

9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng: dự án được hưởng các ưu đãi, hỗ trợ theo quy định của pháp luật hiện hành.

**Điều 2.** Trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trong triển khai thực hiện dự án đầu tư

1. Trách nhiệm của các cơ quan có liên quan

a) Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, đơn vị liên quan theo dõi, giám sát tổng thể tình hình thực hiện dự án theo quy định pháp luật về đầu tư và quy định pháp luật khác liên quan.

b) Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, địa phương theo dõi, kiểm tra, giải quyết các thủ tục liên quan đến lĩnh vực xây dựng, bất động sản; quản lý xây dựng theo quy định và các nội dung khác có liên quan.

c) Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, địa phương theo dõi, kiểm tra, giải quyết các thủ tục liên quan đến lĩnh vực đất đai,

khoáng sản (nếu có) và bảo vệ môi trường; thực hiện chức năng quản lý ngành theo quy định.

d) Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, địa phương theo dõi, đôn đốc Nhà đầu tư thực hiện các thủ tục liên quan đến chuyển mục đích sử dụng rừng, nghĩa vụ trồng rừng thay thế, nộp tiền bảo vệ đất trồng lúa; thực hiện chức năng quản lý ngành theo quy định.

đ) Sở Công Thương chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, địa phương thực hiện hướng dẫn Nhà đầu tư các thủ tục liên quan đến thành lập cụm công nghiệp; thực hiện quản lý, giám sát, đôn đốc Nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định pháp luật chuyên ngành và pháp luật khác có liên quan.

e) Sở Tài chính, Cục Thuế tỉnh chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, đơn vị liên quan xác định nghĩa vụ tài chính liên quan đến dự án; thực hiện chức năng quản lý ngành theo quy định.

g) UBND huyện Hữu Lũng có trách nhiệm giám sát việc triển khai thực hiện dự án của Nhà đầu tư ở địa phương, báo cáo UBND tỉnh và các sở, ngành liên quan các nội dung vượt thẩm quyền; thực hiện các nhiệm vụ trong công tác giải phóng mặt bằng và nội dung có liên quan khác theo đúng quy định pháp luật.

h) Các cơ quan, đơn vị có liên quan theo chức năng nhiệm vụ được giao thường xuyên kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án của Nhà đầu tư; kịp thời giải quyết, tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc (nếu có).

2. Trách nhiệm của Nhà đầu tư thực hiện dự án:

a) Thực hiện đảm bảo tuân thủ các nội dung trong quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (nếu có);

b) Đảm bảo góp đủ vốn chủ sở hữu và huy động vốn góp, đảm bảo tiến độ triển khai dự án theo đúng tiến độ cam kết;

c) Thực hiện đầy đủ các hồ sơ, thủ tục về đầu tư, xây dựng, quy hoạch, bảo vệ môi trường, sử dụng đất của dự án; chỉ được triển khai thực hiện dự án khi đã hoàn thành các hồ sơ, thủ tục theo quy định của pháp luật;

d) Ký quỹ hoặc phải có bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ để bảo đảm thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư.

**Điều 3.** Điều khoản thi hành

1. Quyết định có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Công Thương, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Giao thông vận tải, Tài chính, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Giám đốc Công an tỉnh; Chỉ huy trưởng Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch UBND huyện Hữu Lũng và Người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần Đầu tư Công nghiệp Gia Định Miền Bắc chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được cấp cho Công ty cổ phần Đầu tư Công nghiệp Gia

Định Miền Bắc 01 (một) bản, gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư 01 (một) bản và lưu tại UBND tỉnh./.

***Nơi nhận:***
- Như Điều 3;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Ban Kinh tế - Ngân sách (HĐND tỉnh)
- Chủ tịch, Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- PCVPUBND tỉnh, các Phòng CM, Trung tâm Thông tin, Trung tâm PVHCC;
- UBND các xã: Hồ Sơn, Cai Kinh, huyện Hữu Lũng;
- Lưu: VT, KT(HVTr). 19

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**
**KT. CHỦ TỊCH**
**PHÓ CHỦ TỊCH**

**Lương Trọng Quỳnh**

| ỦY BAN NHÂN DÂN<br>TỈNH LẠNG SƠN | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>Độc lập - Tự do - Hạnh phúc |
|---|---|
| Số: 854 /QĐ-UBND | *Lạng Sơn, ngày 02 tháng 6 năm 2023* |

# QUYẾT ĐỊNH
## Về việc thành lập Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn

## ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;*

*Căn cứ Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp; Nghị định số 66/2020/NĐ-CP ngày 11/6/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;*

*Căn cứ Thông tư số 28/2020/TT-BCT ngày 16/11/2020 của Bộ trưởng Bộ Công Thương quy định, hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp; Nghị định số 66/2020/NĐ-CP ngày 11/6/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 68/2017/NĐ-CP;*

*Căn cứ Quyết định số 2476/QĐ-UBND ngày 31/12/2015 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch các cụm công nghiệp trong Quy hoạch phát triển công nghiệp tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2011-2020, xét đến năm 2025; Quyết định số 1277/QĐ-UBND ngày 22/7/2022 về phê duyệt điều chỉnh, bổ sung cụm công nghiệp trong Quy hoạch phát triển các cụm công nghiệp tại Quy hoạch phát triển công nghiệp tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2011-2020, xét đến năm 2025;*

*Căn cứ Quyết định số 716/QĐ-UBND ngày 12/5/2023 của UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1;*

*Xét đề nghị của Hội đồng đánh giá lựa chọn chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1 tại Biên bản họp ngày 10/02/2023 và đề nghị của Giám đốc Sở Công Thương tại Báo cáo số 102/BC-SCT ngày 29/5/2023.*

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Thành lập Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1, huyện Hữu Lũng với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên cụm công nghiệp: Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1.

2. Địa điểm: xã Cai Kinh và xã Hồ Sơn, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

3. Phạm vi, ranh giới cụm công nghiệp:

- Phía Bắc: giáp đất hiện trạng của các hộ dân.
- Phía Đông: giáp đất quy hoạch CCN Hồ Sơn 2.
- Phía Nam: giáp đất hiện trạng của các hộ dân.
- Phía Tây: giáp đất quy hoạch Khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ Hữu Lũng.

4. Diện tích, quy mô đầu tư:

- Tổng diện tích đất đầu tư xây dựng là 73,76 ha.
- Quy mô đầu tư: dự kiến cơ cấu sử dụng đất như sau:

| TT | Hạng mục | Diện tích ($m^2$) | Tỷ lệ (%) |
|---|---|---|---|
| 1 | Đất xây dựng công trình công nghiệp | 517.600,60 | 70,17 |
| 2 | Đất xây dựng công trình hành chính, dịch vụ | 37.989,90 | 5,15 |
| 3 | Đất giao thông | 76.673,80 | 10,40 |
| 4 | Đất xây dựng công trình kỹ thuật đầu mối | 8.707,60 | 1,18 |
| 5 | Đất cây xanh, mặt nước | 96.625,80 | 13,10 |
| | *Cây xanh* | *91.161,80* | *12,36* |
| | *Mặt nước rạch hiện hữu* | *5.464,00* | *0,74* |
| | **Tổng cộng** | **737.597,70** | **100** |

5. Ngành nghề hoạt động chủ yếu: sản xuất chế biến thực phẩm; sản xuất đồ uống; sản xuất trang phục; sản xuất từ da và các sản phẩm liên quan; dệt; sản xuất sản phẩm từ khoáng phi kim loại khác; sản xuất sản phẩm từ kim loại đúc sẵn *(trừ máy móc, thiết bị)*; sản xuất sản phẩm điện tử, máy vi tính và sản phẩm quang học; sản xuất thiết bị điện; sản xuất máy móc, thiết bị chưa được phân vào đâu; sản xuất phương tiện vận tải khác; sản xuất phụ tùng và bộ phận phụ trợ cho xe ô tô và xe có động cơ khác; chế biến gỗ và sản xuất sản phẩm từ gỗ, tre, nứa; sản xuất gường, tủ, bàn, ghế; sản xuất thuốc, hoá dược và dược liệu; sản xuất các sản phẩm từ cao su và plastic; công nghiệp chế biến, chế tạo khác; sản xuất giấy và các sản phẩm khác từ giấy *(các sản phẩm từ giấy nhăn, bìa nhăn, bao bì từ giấy)*; sản xuất nguyên phụ liệu cho ngành sản xuất giày dép, sản xuất trang phục, sản xuất va li, túi xách và các loại tương tự *(không có thuộc da)*; in ấn *(không phải xuất bản)*, phun sơn, sơn tĩnh điện; sản xuất sản phẩm hoá chất khác *(không thu hút nhóm ngành có nguy cơ ô nhiễm theo quyết định của*

*UBND tỉnh)*; sản xuất sản phẩm công nghiệp hỗ trợ, tiểu thủ công nghiệp của địa phương, công nghiệp phục vụ nông nghiệp, nông thôn và công nghiệp phụ trợ; kho bãi và một số ngành nghề khác.

6. Chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật:

- Công ty cổ phần Đầu tư công nghiệp Gia Định Miền Bắc.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3703044888, do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp, đăng ký lần đầu 16/3/2022, đăng ký thay đổi lần thứ 02 ngày 28/9/2022.

- Địa chỉ trụ sở chính: 122H/2, đường An Phú 13, Khu phố 1B, phường An Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

7. Tổng vốn đầu tư, cơ cấu nguồn vốn:

a) Tổng vốn đầu tư dự kiến: **814** tỷ đồng.

b) Cơ cấu nguồn vốn đầu tư:

- Vốn chủ sở hữu: 298 tỷ đồng *(tương đương 36,6%)*;

- Vốn huy động: 516 tỷ đồng *(tương đương 63,4%)*.

8. Tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật:

- Quý II/2023 - Quý III/2023: hoàn thành các thủ tục chuẩn bị đầu tư dự án *(lập quy hoạch chi tiết, môi trường, phê duyệt dự án,...)*;

- Quý III/2023 - Quý II/2024: hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, các thủ tục liên quan về đất đai, xây dựng,...;

- Quý II/2024 - Quý IV/2024: khởi công xây dựng, hoàn thành đưa dự án vào hoạt động.

9. Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm, kể từ thời điểm Chủ đầu tư được quyết định cho thuê đất.

**Điều 2.** Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư: dự án được hưởng các ưu đãi, hỗ trợ theo quy định của pháp luật hiện hành.

**Điều 3.** Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của Chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp:

- Lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng cụm công nghiệp.

- Lập, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp.

- Lập, phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp.

- Tổ chức thi công xây dựng các công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp và hoàn thiện đầy đủ các thủ tục có liên quan pháp luật quy định.

- Hoàn thiện các thủ tục liên quan đến quyền và nghĩa vụ của Chủ đầu tư.

- Tiếp nhận và thực hiện dự án sản xuất kinh doanh vào cụm công nghiệp theo đúng quy định của pháp luật: Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Giao thông đường bộ, Luật Đất đai, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Phòng cháy và chữa cháy; Nghị định số 68/2017/NĐ-CP, Nghị định số 66/2020/NĐ-CP và các quy định khác có liên quan.

2. Trách nhiệm các cơ quan liên quan:

- Sở Công Thương chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, UBND huyện Hữu Lũng và các đơn vị liên quan thường xuyên theo dõi, kiểm tra, đôn đốc tiến độ thực hiện dự án, việc chấp hành các quy định của dự án; kịp thời xử lý vi phạm theo quy định (nếu có);

- Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, UBND huyện Hữu Lũng và các cơ quan có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ hướng dẫn Chủ đầu tư trong quá trình tổ chức triển khai thực hiện.

- UBND huyện Hữu Lũng thực hiện thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương, thực hiện các nhiệm vụ trong công tác giải phóng mặt bằng và nội dung có liên quan khác theo đúng quy định pháp luật.

**Điều 4.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Công Thương, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Chủ tịch UBND huyện Hữu Lũng, Người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần Đầu tư công nghiệp Gia Định Miền Bắc và các tổ chức, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

***Nơi nhận:***
- Như Điều 4;
- Bộ Công Thương (để b/c);
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Ban Kinh tế - Ngân sách (HĐND tỉnh);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PVP UBND tỉnh, các phòng CM, Trung tâm Thông tin;
- UBND xã: Cai Kinh, Hồ Sơn, huyện Hữu Lũng;
- Lưu: VT, KT(LC).16

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**
**KT. CHỦ TỊCH**
**PHÓ CHỦ TỊCH**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

**Lương Trọng Quỳnh**